NORDVIK

Vesteråsveien 34B

3 soverom | 125 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Vesteråsveien 34B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Nabolagsprofil
8	Om boligen
19	Vedlegg
39	Egenerklæringsskjema
44	Andre vedlegg
123	Kontaktinfo
126	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
129	Forbrukerinformasjon om budgivning
130	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.06.2026









Nøkkelinformasjon

Stor, gjennomgående 4-roms selveier - Solrik terrasse og balkong - Nydelig utsikt - P-plass m/lader - Oppussing

Prisantydning	**8 900 000,-**
Omkostninger	**223 590,-**
Totalpris	**9 123 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 286,-**
BRA-i	**125 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1977**
Eierform	**Eierseksjon**

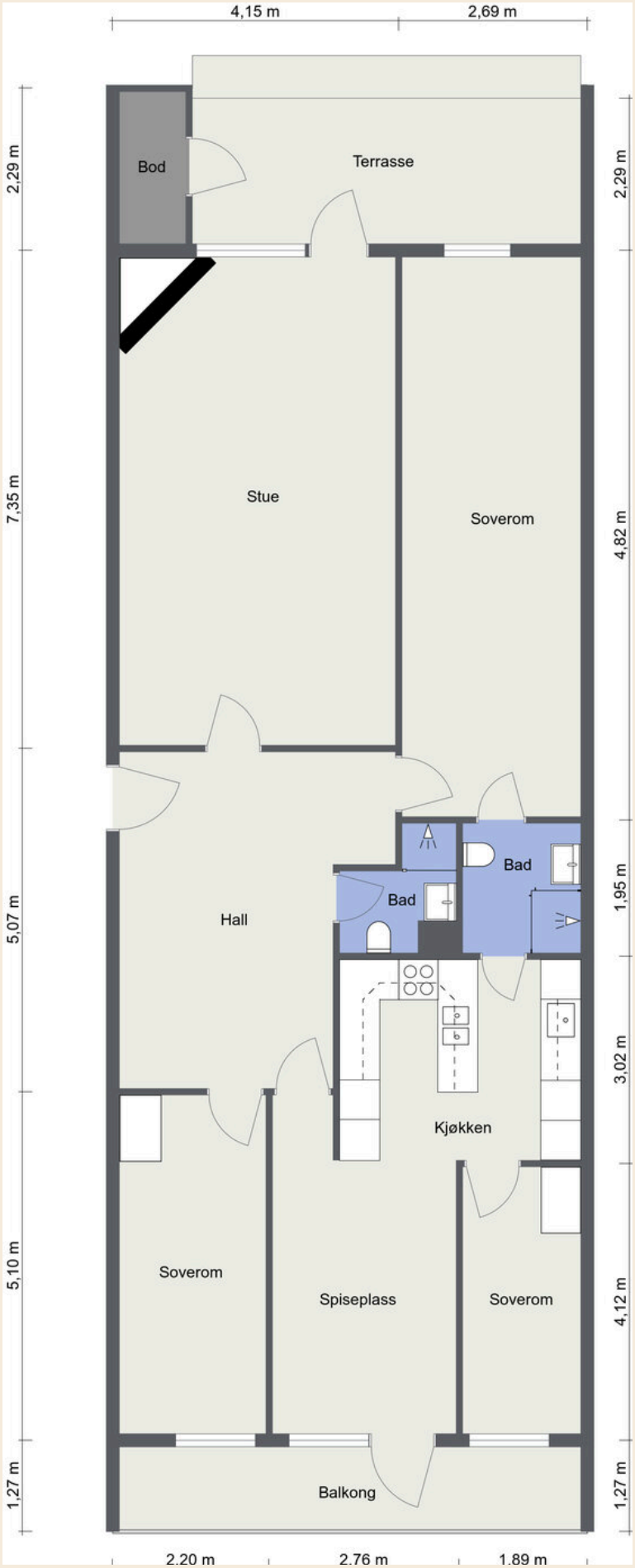
Kort fortalt

Velkommen til grønne og barnevennlige Ullernåsen. Stille, tilbaketrukket og høytliggende med fantastiske sol -/og utsiktsforhold, likevel med alt en skulle trenge innen kort avstand. Velkommen til Vesteråsveien 34B!

Stor, gjennomgående selveier
Solrikt og høytliggende
Uteplasser mot øst og vest på til sammen 26 kvm.
Lave felleskostnader inkl. varmtvann, internett m.m.
P-plass i felles garasje med lader
Ingen fellesgjeld
Oppussing/moderniseringsbehov
Planløsning med mange muligheter
Mulighet for utvidet balkong/platting*
2 bad (estimert fra 2008)
Store vindusflater fra 2023
Nyere fasader, balkonger og terrasser
Veldrevet sameie med lang vedlikeholdshistorikk
Nydelige, grønne fellesområder
Stille og idyllisk
Bilfri vei til butikk og barnehage
Umiddelbar tilgang til grønne turområder

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 125 kvm
Total BRA: 131 kvm



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





Vesteråsveien 34B

Nabolaget Ullerntoppen - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Montessoriskolen Lyse (1-10 kl...	10 min	
149 elever, 15 klasser	0.9 km	
Lysejordet skole (1-7 kl.)	15 min	
497 elever, 22 klasser	1.3 km	
Bjørnsletta skole (1-10 kl.)	16 min	
597 elever, 38 klasser	1.4 km	
Huseby skole (1-7 kl.)	22 min	
545 elever, 26 klasser	1.9 km	
Øraker skole (8-10 kl.)	20 min	
380 elever, 22 klasser	1.7 km	
Persbråten videregående skole	7 min	
650 elever, 25 klasser	3.6 km	
Ullern videregående skole	8 min	
530 elever, 20 klasser	3.6 km	

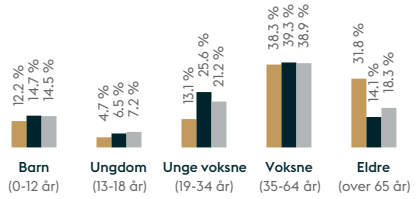
Offentlig transport

Ullerntoppen	10 min	
Linje 1N, 46	0.9 km	
Ullernåsen	16 min	
Linje 1, 2, 3, 5	1.4 km	
Sollerud	5 min	
Linje 13	2.4 km	
Lysaker stasjon	8 min	
Totalt 8 ulike linjer	4.2 km	
Oslo S	17 min	
Totalt 24 ulike linjer	10.8 km	

Barnehager

Ullernkollen barnehage (1-5 år...	7 min	
50 barn	0.5 km	
Rønningen Kanvas-barnehage (1-...	7 min	
58 barn	0.6 km	
Montessoribhg. Solsikken Lille...	10 min	
51 barn	0.8 km	

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ullerntoppen	1 199	593
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 95/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

Sport

Ullernåsen Boligsameie	10 min
Skogfaret Vel	13 min
Mudo Røa	15 min
Basic Treningssenter	15 min

Støynivået
Lite støynivå 97/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



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

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0129/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Vesteråsveien 34B, 0382 OSLO
Gnr 28, bnr 309, snr 85 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Susanne Hegna
Cecilie Hegna Søhus
Annette Smith

Kjøpesum og omkostninger
8 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
222 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
223 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
236 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 123 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 136 590,- (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
1977

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 125 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 131 kvm
TBA: 26 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 125 kvm. Entré/hall, 3 soverom, 2 bad/wc, grovkjøkken, kjøkken, stue.
BRA-e: 6 kvm. En terrassebod og en kjellerbod.
Total BRA: 131 kvm.
TBA: 26 kvm. Terrasse

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Områdene utenfor boligen er å anse som fellesarealer. Store, felles uteområder med naturtomt, sittegrupper, lekeapparater og grønne omgivelser. Steinbelagte internveier og terrengtrapper mellom nivåene i sameiet.

Sameiet har et stort treningsrom som ligger i kjelleren til Vesteråsveien 32. På årsmøtet 2025 ble det vedtatt å innføre en frivillig årsavgift på 500,- for bruk av treningsrommet. Styret er ansvarlig for å bruke inntektene til renhold, oppgradering og vedlikehold av utstyr.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
En kjellerbod på ca. 3,5 kvm., og en bod på terrassen på ca. 2,4 kvm.

Solforhold
Boligen ligger høyt med uteplasser mot øst og vest. Her er det svært gode solforhold.

Innhold
Entré/hall, tre soverom, to bad, grovkjøkken, kjøkken og stue. Balkong mot øst og terrasse mot vest. Separat kjellerbod, samt terrassebod. P-plass i felles, åpen garasje med elbil lader.

Standard
Eldre kjøkkeninnredning med hvite mattlakkede profilerte fronter. Kjøleskap med fryser, komfyr med keramisk topp og oppvaskmaskin. Dobbelt stålvask nedfelt i laminat benkeplate. Eldre kjøkkeninnredning med noe bruksslitasje. Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken, eller komfyrvakt. Grovkjøkken med

vaskekum nedfelt i laminat benkeplate med underskap. Opplegg for vaskemaskin. Tørkeskap. Eldre mekanisk kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal.

Bad ved soverom: Badet er rehabilitert/pusset opp rundt 2008. Det er fliser på veggene, malte plater i taket. Det er fliser på gulvet med varmekabler. På badet er det servant med servantskap, veggfestet klosett med skjult sisterne, hjørnedusj med innfellbare glassdører, nedsenket gulv i dusjen. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende kjøkken mot våtsone uten å påvise avvik.

Bad II: Badet er rehabilitert/pusset opp rundt 2008. Det er fliser på veggene, malte plater i taket. Det er fliser på gulvet med varmekabler. På badet er det servant med servantskap, veggfestet klosett med skjult sisterne, hjørnedusj med glassdører, nedsenket gulv i dusjen. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende soverom mot våtsone uten å påvise avvik.

Vestvendt terrasse på ca. 17 kvm. i murkonstruksjon med utgang fra stuen. Bod på terrassen på ca. 2 kvm. Det er markise på terrassen. Balkong i murkonstruksjon på cirka 9 m² med utgang fra kjøkken. Balkong og terrasse er pusset opp i regi av sameiet i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

Det er en gasspeis i stuen med avtrekk ut på terrassen. Gasspeisen er ikke testet.

Vinduer med 2 og 3-lags glass produsert i 2023. Skyvedør med fast sidevindu med 3-lags glass produsert i 2023. Lyd og brannklassifisert entredør med kikkehull og sikkerhetslås.

På gulvene er det parkett i stuen og i et soverom, tepper i to soverom, korkfliser (laminat) i hall og kjøkken/spiseplass. På veggene er det malt glassfiberstrie, tapet, malt tapet. Det er malte takoverflater. Takhøyden er 239 cm. Det er hvite trefyllingsdører. Dør med glassruter til stuen.

Div. teknisk/utstyr:
-Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.
-Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Noen eldre kobberrør i en luke i det ene badet.
-Det er fordelere bak en luke i veggen på det ene badet. Det er ikke montert fordelerskap.
-Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang med automatsikringer.
-Naturlig ventilasjon med spalteventil i vindu og ventiler i yttervegger. Felles mekanisk avtrekk fra kjøkken og badene.
-Røykvarsler og brannslukningsapparat medfølger.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
-Kjøkken (overflater, innredning og avtrekksvifte). Slitasje og skader på kjøkkeninnredningen fører til redusert funksjon og levetid, samt økt behov for vedlikehold, reparasjon eller utskifting av deler av innredningen. Det anbefales vedlikehold, reparasjon eller utskifting av skadde/slitte deler av innredningen.
-Avløpsrør. Det mangler stakemuligheter på avløpsanlegget: Stakeluke ikke påvist.
-Våtrom: Bad ved soverom - Overflate gulv. Det er avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen: utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen.
-Våtrom: Bad ved soverom - Membran, tettesjikt og sluk. Det er avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørterskel: Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør. Membran/tettesjikt har nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader, samt usikker fremtidig funksjon.
-Våtrom: Bad ved soverom. Sanitærutstyr. Det er manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne: ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne.
-Våtrom: Bad ved soverom - Dokumentasjon. Det er manglende framlagt dokumentasjon: dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
-Våtrom: Bad 2 - Membran, tettesjikt og sluk. Membran/tettesjikt har nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader: membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon.
Våtrom: Bad 2 - Dokumentasjon. Det er manglende framlagt dokumentasjon: Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Bygningsdeler som har fått TG3:
-Etasjeskille og gulv på grunn. Det er registrert skjevheter i rom eller høydeforskjeller mellom rom: total høydeforskjell i rommet over >30 mm.
-Vannledninger: Hovedstoppekran er ikke lokalisert eller ikke lett tilgjengelig: Stoppekran ikke lokalisert. Styret informerer om at hovedstoppekran for oppgangen er antatt i taket i garasjen.
- Gulv: Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund og det er noe bruksslitasje, hakk og riper enkelte steder.
- Vegger: Veggoverflatene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund, og det er bruksslitasje og avrevet tapet i det ene soverommet.

Ovennevnte er kun et utdrag fra vedlagte tilstandsrapport og er ikke uttømmende.

Parkering
Det medfølger én parkeringsplass (nr. 85) med zaptec lader plassert i åpen garasje under boligblokken.

Styreleder opplyser videre at det er regulert gjesteparkering i umiddelbar nærhet, denne er for gjester

og krever registrering ved bruk.
Det er også rikelig med uregulert gjesteparkering tilhørende sameiet i Vækerøveien, men det blir da noen minutters gange inkl. en lang trapp til Vesteråsveien 34B.

Sameiet har noen parkeringsplasser utendørs til utleie for beboere, i tillegg er det et Selvaag-relatert firma som disponerer en god del plasser innendørs som de leier ut. Disse kan det også monteres elbil-lader på.

Modernisering og påkostninger
-Endevegger, tak, inngangsparti, garasje og felles oppganger ble rehabilitert i 2017/2019 i regi av sameiet.
-Fullstendig betongrehabilitering på vestterrasser og øst-balkonger. Skifte av terrassedører, vinduer og inngangsdør i 2022 i regi av sameiet.
-Badene er estimert å være pusset opp rundt 2008.

Se pkt. sameie for mer felles vedlikehold/investeringer foretatt i regi av sameiet.

Sammendrag selgers egenerklæring
Egenerklæring følger vedlagt salgsoppgaven. Denne er ikke fylt ut da eiendommen selges som dødsbo og arvingene ikke har inngående kjennskap til denne.

Bygningssakkyndig
Pål Morten Pedersen

Byggemåte
Grunnmur, frittbærende dekker, bærende yttervegger og leilighetskillevegger i armert betong. Flatt tak antatt tekket med membran/takpapp. Bærekonstruksjonen er av betong, metall eller treverk. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

Ovennevnte er utdrag iht. tilstandsrapporten som følger vedlagt salgsoppgaven og er ikke uttømmende.

Innbo og løsøre
Hvitevarer medfølger handelen. Små apparater medfølger ikke.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Energiattest foreligger for hele bygget. Innmeldt av Ingenia AS. I listen over seksjoner medtatt er denne seksjonen oppført. Megler har ikke ansvar for energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp via strøm (panelovner). Det er varmekabler på badene og i stuen. Felles, sentralt varmtvann. Gasspeis i stue.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om at eier hadde et årlig strømforbruk på ca. 14.500 kwt. Forbruk vil variere etter faktisk forbruk.

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.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 286,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, kabel-tv/internet fra Telia (grunnpakke), felles gårdsforsikring, drift av sameiet, vaktmestertjeneste, snømåking, felles drift, forretningsførsel, revisjon m.m.

Se regnskap som følger vedlagt sameiets årsmelding vedlagt salgsoppgaven for videre spesifisering av hva felleskostnadene dekker.

Andre utgifter
Ny eier må påregne kostnader for løpende vedlikehold, gassforbruk, evt. økt kabel/internett-abonnement, innboforsikring, eiendomsskatt, løpende strømforbruk inkl. strøm elbil-lader m.m.

Eiendomsskatt
Kr 3 825,- pr. 01.01.2026
Eiendomsskatten for seksjonen utgjør 3.825,- for 2026. Beløpet vil avregnes ved overtakelse på samme måte som felleskostnader.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 650 276,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 10 214 680,- pr. 2024
Formuesverdien oppgitt er per 31.12.2025 og er hentet fra skatteetatens kalkulator på nett.

TV/Internett/Bredbånd
Kollektiv avtale i sameiet på levering av kabel-tv og internett-tjenester.

Iht. årsmeldingen for 2026: Avtalen med Telia går ut denne sommeren. Styret er i gang med kartlegging og innhenting av anbud fra aktuelle leverandører. Styret mener det vil være svært uheldig om årsmøtet nå, midt i prosessen og uten videre vurdering, pålegger styret å binde seg til èn bestemt leverandør.

Sameiet

Navn og orgnr.
Vestre Ullern Boligsameie, orgnr. 971278099

Om sameiet
Sameiet består av 286 seksjoner. Vestre Ullern Boligsameie ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresser: Vesteråsveien 26 a-d, Vesteråsveien 28, 30, 32, 34 a-c, 36, 38, 40 a-c, 42 og 44, samt Vækerøveien 129 a-c, 131, 133,137, 135 a-d og 139.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er PWC.

Svar fra styreleder per 12.06.2026:
Ingen større prosjekter med oppgradering eller vedlikehold som vil kreve kapitalinnkalling eller låneopptak er planlagt, kun løpende vedlikehold som dekkes over driften. Vi ser det som usannsynlig at det vil bli tatt opp mer fellesgjeld i nærmeste fremtid. Det er heller ikke planlagt økning i fellesutgiftene, for info så er budsjettet for 2026 lagt opp til balanse (minimalt i pluss) med uendrede fellesutgifter i forhold til 2025. Om disse må økes for 2027, vet vi ikke ennå, men uansett tviler jeg på om det vil bli noe mer enn inflasjonsjustering.

Styrets arbeid iht. siste tilgjengelige årsmelding:
Styret har i perioden 6/6/2023 til 22/5/2024 avholdt 10 ordinære styremøter med et engasjert og velfungerende styre. Det har i tillegg blitt avholdt flere ekstraordinære beslutningsmøter, regulære byggherremøter hver andre uke samt befaringer og beslutninger i forbindelse med øst/vest prosjektet. Øst/Vest nærmer seg nå slutten og styret bruker aktivt Vibbo som informasjonskanal og besvarer løpende både nyheter, oppslag og Vibbo mail på denne plattformen. Vi sendte også ut en informasjonsbrosjyre om pågående og avsluttede saker styret publiserte på Vibbo i februar 2024. Årsmøtet i fjor ble gjennomført på Lilleaker skole 6. juni, 2023. Til stede var 127 seksjonseiere, 39 representerte ved fullmakt, totalt 166 stemmeberettigede. Etter årsmøte ble det gjennomført et sameiermøte hvor Øst/Vest-prosjektet stod på dagsorden. Det ble også gjennomført et ekstraordinært digitalt årsmøte i september.

Øst-Vest prosjektet
Rehabiliteringsprosjektet startet i august 2022 og er nå avsluttet.

Konklusjon i søksmål mot VUB fra enkelte seksjonseiere:
Vi viser til Vibbo melding sendt ut den 13. februar i år om konklusjon på denne saken. Sameiet anser seg ferdige med denne saken og idømte sakskostnader er betalt saksøkerne. Vi har vurdert å ta saken til avstemning på dette årsmøtet for å gjøre gyldig vedtaket om fasadedelen. Siden prosjektet er vesentlig ferdig og tingretten sier vi har fordelt kostnadene riktig fordelt og i henhold til eierseksjonsloven anbefaler styret at vi er ferdige med saken. Sameiet får allikevel dekket mesteparten av sine saksomkostninger via forsikring. Vi viser også til Sak 8 på årsmøtet i 2023 «Vestre Ullern Boligsameie vedtar å ta fasadedelen ut av Øst/vest-prosjektet» fremmet av noen av saksøkerne. Dette ble nedstemt med 137 av 166 stemmeberettigede.

Installasjon av nye ladebokser:
Som besluttet på årsmøtet har vi fått oppgradert anlegget for elbil ladning. Det gamle anlegget var 6 år gammelt, men utviklingen har vært stor på dette området og det var vanskelig å utvide anlegget med nye ladebokser gitt det gamle oppsettet. Nå har vi fått et moderne anlegg hvor alle boksene er skiftet til Zaptec med Elaway som leverandør. Dette gir fleksible utvidelsesmuligheter med enten leie eller kjøp av nye bokser samt app-styring og direkte fakturering av hver boks istedenfor manuell avlesning og etter-fakturering av strømmen.

Solcelleanlegg
Etter oppdrag fra Årsmøtet 2021 har styret gjort et ganske omfattende arbeide med å utrede et mulig solcelleanlegg på takene våre, for å vurdere om det kan bli aktuelt å investere i et anlegg for å redusere strømutgifter (og selvsagt bidra til miljøvennlig energiproduksjon). Prosjektet er ikke helt ferdig, vi venter i skrivende stund fortsatt på tilbud på leasing-finansiering, men en skikkelig presentasjon vil bli publisert så snart som mulig. Styret regner ikke med at leasing finansiering vil endre lønnsomhetsbildet og anbefaler derfor å ikke gå videre med denne saken nå.

Ny membran på balustrade mellom Vesteråsveien 28 og 32
Vi har satt av penger på årets budsjett til å skifte membran på den siste av balustradene som ikke har vært skiftet tidligere. Det har vært en del lekkasjer ned i kjellere på grunn av regn- og smeltevann her som kommer fra balustradene. Vi er i gang med å innhente tilbud og koordinere arbeidene med Øst/Vest slik at det ikke blir konflikter med gangvei eller lagringsplass for materialer.

Administrasjonsavtale:
Vestre Ullern har vedtatt en ordning for innfrielse av andel

fellesgjeld knyttet til lån til gavlveggprosjektet og lån til betong/garasje og balustrade.
Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Vestre Ullern og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Vestre Ullern v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Vestre Ullerns felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Vestre Ullern, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2023-2024: Øst-Vest rehabilitering. Fullstendig betongrehabilitering på vestterrasser og øst-balkonger. Skifte av terrassedører, vinduer og inngangsdør
2019: Betongrehabilitering garasjene
2018: Membran balustrade Vækerøveien
2014-2016: Gavlveggprosjekt
2012: Ny membran balustrade Vesteråsveien
2012: Nye varmtvannsberedere
2012: Vedlikeholdsspyling kloakkrørene
2012-2013: Ventilasjonsanlegget. Skifte av vifter og rens av avtrekksløpene
2011-2012: Oppussing trappeoppganger
2009-2010: Takrehabilitering. Nye tak lagt på samtlige blokker. 10 mål med tak har fått ny membran, nye takluker, bedre avrenning og nye beslag

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

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Sameiets styre og forretningsfører skal, av registreringshensyn, underrettes om overdragelser. Melding om overtagelse skal sendes styret og forretningsfører minst 14 dager før overtagelse/innflytting. Megler vil sende eierskiftemelding til forretningsfører etter handel er sluttet.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har tre lån i OBOS banken:

Lån til gavlvegg prosjektet, opprinnelig kr. 62 000 000. Seksjonseierne kan ved ønske innfri sin andel av dette lånet 2 ganger i året.
Låneramme på kr. 40 000 000 til betong/garasje/balustradeprosjekt. Seksjonseierne kan ved ønske innfri sin andel av dette lånet 2 ganger i året (30.03.xx og 30.09.XX).
Låneramme kr. 100 000 000 til rehabilitering av øst-vest fasadene, lånenr. 98207988650. Seksjonseiere som ønsker kan innfri sin andel av dette lånet 2 ganger årlig (30.03 og 30.09).

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

Denne seksjonen tar ikke del av disse lånene. Se nærmere informasjon om lånevilkår i opplysningsbrev fra Obos som følger vedlagt salgsoppgaven. .

Denne seksjonen har innbetalt sin del av gjelden. Flere seksjoner i sameiet har høy fellesgjeld grunnet store investeringer og utbedringer foretatt i sameiet. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 29 021,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viste et positivt årsresultat på kr. 19.394.638,-. I budsjettet for 2026 legges det til grunn et positivt årsresultat på kr. 2.760.000,-

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad to ganger per år må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Se vedlagte husordensregler for ytterligere informasjon.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 79529037

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 50 576 kvm (Eiertomt)
Stor, felles eiet tomt omkranset av grøntarealer. Interne gangstier mellom husene og vakker beplantning, lekeplasser, sittegrupper m.m.

Adkomst
Adkomst via Vesteråsveien. Det skiltes ved oppsatte fellesvisninger.

Radonmåling
Radonmåling er ikke utført. Det er heller ingen krav til dette.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Vesteråseveien ligger i et attraktivt og veletablert boligområde på Ullern, kjent for sine rolige omgivelser, grønne omgivelser og nærhet til både natur og byliv. Her bor du skjermet og fredelig, samtidig som et bredt utvalg av servicetilbud, skoler, barnehager og kollektivtransport finnes i kort avstand fra boligen.

Fra eiendommen er det kort vei til Mærradalen, et naturskjønt dalføre med vakker og variert natur. Turstiene følger Mærradalsbekken gjennom grønne omgivelser og leder videre mot Bogstadvannet, et populært rekreasjonsområde året rundt. På veien passerer du Oslo Golfklubb, som byr på en av Europas mest anerkjente golfbaner. Ved Bogstadvannet finner du også en hyggelig badeplass med store gressarealer, sandstrand og kioskdrift i sommersesongen.

Kollektivtilbudet i området er godt. Bussholdeplassen Ullerntoppen ligger i gangavstand fra boligen og betjenes av busslinje 46. I tillegg ligger Åsjordet T-banestasjon innen komfortabel gangavstand, med hyppige avganger som gir enkel tilgang til Majorstuen og Oslo sentrum.

Området er særlig attraktivt for barnefamilier med nærhet til flere populære skoler, blant annet Lysejordet skole som adressen sokner til, Bjørnsletta skole og Ullern. Det finnes også et godt utvalg av barnehager i nærområdet.

For den aktive er det kort vei til idrettsanlegg på Ullernbanen med oppvarmet kunstgressbane og kunstisbane, Ullern Tennis på Blokkajordet, Ørakerhallen, Sats Elixia og Røa Bad. Du finner også flotte friområder like utenfor døren som innbyr til aktivitet og rekreasjon.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres ved flere nærliggende butikker som Rema 1000, Meny og Joker. For et større utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud ligger både Røa Senter og CC Vest en kort kjøretur unna. Her finner du alt fra dagligvarebutikker og vinmonopol til spesialforretninger, kafeer og hyggelige restauranter.

Bebyggelse
Hovedsakelig blokkbebyggelse i nærområdet, samt villa, enebolig og flermannsboliger.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Ullerntoppen - 10 min gange.
T-bane: Ullernåsen - 16 min gange.
Trikk: Sollerud - 5 min med bil.
Tog: Lysaker stasjon - 8 min med bil.

Skoler og barnehager
Ullernkollen barnehage - 7 min gange.
Rønningen Kanvas - 7 min gange.
Montessoribarnehage Solsikken Lilleputt - 10 min gange.
Montessoriskolen Lyse (1-10 klasse) - 10 min gange.
Lysejordet skole (1-7 klasse) - 15 min gange.
Bjørnsletta skole (1-10 klasse) - 16 min gange.
Huseby skole (1-7 klasse) - 22 min gange.
Øraker skole (8-10 klasse) - 20 min gange.
Persbråten videregående skole - 7 min med bil.
Ullern videregående skole - 8 min med bil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er gitt ferdigattest for bygget i forbindelse med opprinnelig oppføring. Ferdigattesten er datert fra 1978.

I 2014 gjennomgikk sameiet et større arbeid der eksisterende fasadekledning ble fjernet, og nytt isolerende sjikt med ny kledning i tegl oppført. Vinduer ble skiftet. Ferdigattest for arbeidet ble gitt i 2019.

Videre ble det gjort stort fasadearbeid fra rundt 2021 med ferdigattest fra 2025. Fullstendig betongrehabilitering på vestterrasser og øst-balkonger. Skifte av terrassedører, vinduer og inngangsdør.

Byggemeldte tegninger er innhentet og dagens planløsning samsvarer med nåværende løsning.

Vei, vann og avløp
Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse /byggeområde (felt K L, område 7) for boliger iht. bestemmelsene i S-2105 vedtatt i 1976. Tomten grenser mot annen boligbebyggelse, samt friområde/turvei i nord/nordøstlig retning, reguleringsplan S-2208.

Større områder som grenser mot sameiets tomt er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), også kalt «småhusplanen». Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene.

Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen.

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort

enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629.

Se plankart med tegnforklaring vedlagt salgsoppgaven. Det anbefales at interessenter undersøker oslo kommune sine sak og planinnsyn-sider via nett. Her kan du enkelt søke opp adresser via kartløsning, samt søke opp saksnummer.

Det er flere pågående byggesaker i Ullernåsen, blant annet:
Vesteråsveien 50 - 106 - oppføring av 23 boliger med parkeringskjeller. Saksnummer 202509801. Siste bevegelse Siste dok. 29.04.2026

Vesteråsveien 11 A-E - oppføring av fem eneboliger. Saksnummer 202512429. Siste bevegelse Siste dok. 05.02.2026

Gregers Grams vei 2 A-F - oppføring av seks eneboliger med underjordisk garasjeanlegg. Saksnummer 202512023. Siste bevegelse Siste dok. 07.05.2026

Vesteråsveien 9 C - oppføring av enebolig. Saksnummer 202508872. Siste bevegelse Siste dok. 29.09.2025

Gregers Grams vei 4 G-H - oppføring av to tomannsboliger. Saksnummer 202512150. Siste bevegelse Siste dok. 06.02.2026

Gregers Grams vei 4 A-D - oppføring av to tomannsboliger. Saksnummer 202512149. Siste bevegelse Siste dok. 19.02.2026

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

301/28/309/85:
26.08.1938 - Dokumentnr: 9861 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:309
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.1938 - Dokumentnr: 10546 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:309
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1938 - Dokumentnr: 11090 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:309
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.1938 - Dokumentnr: 13063 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:309
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1938 - Dokumentnr: 13585 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:309
Gjelder denne registerenheten med flere

21.04.1939 - Dokumentnr: 5585 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:309
Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.1941 - Dokumentnr: 723 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:309
Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.1971 - Dokumentnr: 21816 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:309
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.1975 - Dokumentnr: 3019 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:309
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1976 - Dokumentnr: 13023 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:309
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.1977 - Dokumentnr: 3724 - Bestemmelse om gjerde
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:772 Snr:1 - 23
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:309
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.1977 - Dokumentnr: 5022 - Erklæring/avtale
Rett til garasjeplass nr 133

03.07.1984 - Dokumentnr: 33727 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:309
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1985 - Dokumentnr: 35205 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:309
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2005 - Dokumentnr: 15986 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:802
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.2018 - Dokumentnr: 732789 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:570 Snr:1 - 6
Bestemmelse om flomvoll
Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.2021 - Dokumentnr: 1066399 - Bruksrett
Rettighetshaver: Investire Eiendom AS

Org.nr: 933 521 826
Bruksrett til 71 garasjeplasser
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.1977 - Dokumentnr: 5022 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 85
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/285
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 285 SEKSJONER

14.10.2013 - Dokumentnr: 875555 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 286
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/286
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 85
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/286

10.03.2005 - Dokumentnr: 15986 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:802
Med flere bestemmelser

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
Alternativ planløsning som vist i annonse og salgsoppgave er kun ment som illustrasjon. Verken selger, megler eller takstmann har undersøkt mulighetene for endring av romløsning som i dag er slik boligen originalt ble bygget. Eventuelle endringer ut over det som opprinnelig er godkjent er kjøpers ansvar/risiko. Ved større oppussingsarbeider skal sameiet informeres.

Selvaag byggene er kjent for sine innvendige lettvegger som gir rom for å endre planløsningen. Det er f.eks. vanlig å flytte kjøkkenet ut i stuen og generelt endre planløsningen.

*Enkelte seksjoner har bygget trappenedgang/platting/markterrasse på nedsiden av balkongen mot øst. Det er også naboer som har utvidet balkong mot øst. Et slikt tiltak vil kreve sameiets samtykke, samt kommunal/bygningsmessig godkjennelse. Selgee, megler eller takstmann har ikke undersøkt mulighetene for en slik løsning på denne seksjonen. Dette er kjøpers ansvar/risiko.

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger. Boligen kan overdras omgående.

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

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig, gjerne med fagperson.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges,

hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 61 250,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med sosiale medier kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
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. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 153 150,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 22. juni 2026

Ansvarlig megler
Thor Hafnor, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97022432

Meglerforetaket
Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917427925

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).

Vesteråsveien 34 B
0382 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1977
BRA:	131 m^2
BRA-i:	125 m^2
Rapportdato:	15.6.2026 (Gyldig til 15.6.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	12	9	4	0

Pål Morten Pedersen
Vannmannen AS
pmp@taksthuset.no
90844088
Vesteråsveien 34 B
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). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

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.

Elektrisk anlegg

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	- Det er registrert skjevheter i rom eller høydeforskjeller mellom rom: total høydeforskjell i rommet over >30 mm
Vannledninger	- Rørfordeler uten fordelerskap er etablert uten tilfredsstillende lekkasjesikring: lekkasjevann ledes ikke til sluk - Hovedstoppekran er ikke lokalisert eller ikke lett tilgjengelig: stoppekran ikke lokalisert
Gulv	Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund og det er noe bruksslitasje, hakk og riper enkelte steder.
Vegger	Veggoverflatene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund, og det er bruksslitasje og avrevet tapet i det ene soverommet.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Overflater og innredning	TG 2 pga: Eldre kjøkkeninnredning med noe bruksslitasje.
Kjøkken - Trekk	TG 2 er satt pga.alderpå kjøkkenviften.
Avløpsrør	- Det mangler stakemuligheter på avløpsanlegget: stakeluke ikke påvist
Våtrom: Bad ved soverom - Overflate gulv	- Det er avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen: utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen
Våtrom: Bad ved soverom - Membran, tettesjikt og sluk	- Det er avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel: ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - Membran/tettesjikt har nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader: membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Bad ved soverom - Sanitærutstyr	- Det er manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne: ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
Våtrom: Bad ved soverom - Dokumentasjon	- Det er manglende framlagt dokumentasjon: dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Våtrom: Bad 2 - Membran, tettesjikt og sluk	- Membran/tettesjikt har nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader: membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
	funksjon
Våtrom: Bad 2 - Dokumentasjon	- Det er manglende framlagt dokumentasjon: dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Lovlighet / HMS

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Det er en bred blomsterkasse som rekkverk på terrassen. Høyden på blomsterkassen er 70 cm.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
12.6.2026	**15.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Hilde Hegna**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Per Hegna**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Pål Morten Pedersen**	Telefon:	**90844088**
Firma:	**Vannmannen AS**	Epost:	**pmp@taksthuset.no**
Tittel:		Adresse:	**Heggelibakken 4, 0375 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Gjensidige**		

Egne premisser:

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Vesteråsveien 34 B, 0382 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**28**	Bruksnr:	**309**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**85**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1977**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Ullern. Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter rundt Ullerntoppen, Merradalen, Lysakerelven eller Sørkedalen. Fine turstier inn mot Bogstad gård og videre i marka

Deler av boligen har ikke vårt oppusset i senere tid og har bruksslitasje og er noe utidsmessig etter dagens standard. Naturlig vedlikehold må påregnes.

Varmekabler bad. Elektrisk oppvarming med panelovner. Felles varmtvann.

Endevegger, tak, inngangsparti, garasje og felles oppganger ble rehabilitert i 2017/2019.

Det medfølger en garasjeplass i felles garasjeanlegg. Sameiet har også gjesteparkeringsplasser som kan benyttes fritt av sameiets beboere. Ellers parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Grunnmur, frittbærende dekker, bærende yttervegger og leilighetskillevegger i armert betong.
Flatt tak antatt tekket med membran/takpapp.
Bærekonstruksjonen er av betong, metall eller treverk.
Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

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	**131**	**125** Romfordeling: Entre/hall, 3 soverom, 2 bad/wc, grovkjøkken, kjøkken, stue.	**6** Romfordeling: 2 boder.	**0**	**26**
Totalt m²	**131**	**125**	**6**	**0**	**26**

Kommentar til arealberegning

En kjellerbod på ca. 3,5 m2, og en bod på terrassen på ca.2,4 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong, Terrasse**
Vestvendt terrasse på cirka 17 m² i murkonstruksjon med utgang fra stuen + bod på terrassen på cirka 2 m². Det er markise på terrassen. Balkong i murkonstruksjon på cirka 9 m² med utgang fra kjøkken.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Balkong og terrasse er pusset opp i nyere tid og er godt vedlikeholdt.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er det tegn på fukt, sopp, råte eller skader i konstruksjon, rekkverk eller betong?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse	
Vinduer med 2 og 3-lags glass produsert i 2023. Skyvedør med fast sidevindu med 3-lags glass produsert i 2023. Lyd og brannklassifisert entredør med kikkehull og sikkerhetslås.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer og dører er skiftet.	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering	TG-1
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-3

Type	Betongdekke
Er det foretatt skjevhetsmålinger og kontroll av høydeforskjell mellom rom?	Ja

Resultat skjevhetsmåling

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på stuen og hovedsoverommets lengde på mellom 15 og 30 mm, og bredde på ca. 20 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Er det registrert skjevheter i rom eller nivåforskjeller mellom rom som tilsier TG2 / TG3?	Ja

Observerte avvik:

- Total høydeforskjell i rommet over >30 mm

Er det sprekker mellom gulv og gulvlister?	Nei
Er det rystelser eller nedbøyning i gulvet ved hard gange?	Nei

Oppsummering	TG-3

Skjevheter i etasjeskillet kan medføre utfordringer ved legging og bruk av gulv som parkett, laminat eller fliser, da ujevnt underlag kan gi dårlig tilpasning, økt slitasje og i enkelte tilfeller svikt eller knirk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-1

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	Nei
Type pipe	Stålpipe
Type ildsted	Annet

Det er en gasspeis i stuen med avtrekk ut på terrassen.

Gassprisen er ikke testet.

Er det framlagt dokumentasjon på ildsted?	Nei
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	Nei

Er det skader, riss eller sprekker i pipe eller i overgang til ildsted?	**Nei**
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**
Er det fukt- eller sotskjolder, avskalling eller bekutslag på skorstein?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.5 Kjøkken TG-2

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning med hvite mattlakkede profilerte fronter. Kjøleskap med fryser, komfyr med keramisk topp og oppvaskmaskin. Dobbelt stålvask nedfelt i laminat benkeplate.

TG 2 pga: Eldre kjøkkeninnredning med noe bruksslitasje.

Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken, eller komfyrvakt.

Grovkjøkken med vaskekum nedfelt i laminat benkeplate med underskap. Opplegg for vaskemaskin. Tørkeskap.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning **TG-2**

Slitasje og skader på kjøkkeninnredningen fører til redusert funksjon og levetid, samt økt behov for vedlikehold, reparasjon eller utskifting av deler av innredningen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales vedlikehold, reparasjon eller utskifting av skadde/slitte deler av innredningen

Type avtrekk	**Mekanisk**

Eldre mekanisk kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal.

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk **TG-2**

TG 2 er satt pga.alder på kjøkkenviften.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes å skifte ut kjøkkenviften på sikt

6.6 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**
Ferdigattest datert 22/11-1978.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på 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?	**Ja**
Det er en bred blomsterkasse som rekkverk på terrassen. Høyden på blomsterkassen er 70 cm.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen. Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.7 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	**Ja**
Observerte avvik: • Stakeluke ikke påvist **Beskrivelse:** Det er ikke registrert egne stakepunkter på avløpsanlegget. Staking forutsettes å kunne utføres via installasjoner som sluk, servant og toalett. Vurderingen er basert på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen.	
Er det registrert ufagmessig utførelse på synlige avløpsledninger?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering	TG-2

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.

Manglende stakeluke kan gjøre vedlikehold og utbedring av avløpssystemet vanskelig.

6.8 Vannledninger TG-3





Type vannledninger	**Kobber, Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Noen eldre kobberrør i en luke i det ene badet.

Er det montert fordelerskap?	**Nei**

Det er fordelere bak en luke i veggen på det ene badet. Det er ikke montert fordelerskap.

Er rørfordeler uten fordelerskap etablert uten tilfredsstillende lekkasjesikring?	**Ja**

Observerte avvik:
- Lekkasjevann ledes ikke til sluk

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, skader eller trykkslag i vannrørene?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Er hovedstoppekran ikke lokalisert eller ikke lett tilgjengelig?	**Ja**

Observerte avvik:
- Stoppekran ikke lokalisert

Beskrivelse:
Fant ikke stoppekraner for vannrørene på befaringsdagen. Det er felles stoppekraner i kjelleren.

Er det registrert ufagmessig utførelse på synlige vannledninger?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering	TG-3

Manglende eller vanskelig tilgjengelig hovedstoppekran kan forsinke avstengning av vann ved lekkasjer eller andre hendelser og øke risikoen for følgeskader.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere/lokalisere stoppekranene.

Kostnadsestimat	**Under 20 000**

6.9 Elektrisk



Beskrivelse	
Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang med automatsikringer.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Har eier opplyst om at det elektriske anlegget er etablert etter 1.1.1999, eller at det er utført arbeider på et eldre elektrisk anlegg etter 1.1.1999?	**Ukjent**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til 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?	**Ikke besvart**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Ikke besvart**

Oppsummering

Manglende dokumentasjon på utbedring etter tilsyn medfører usikkerhet om avvikene fortsatt er til stede. Dette kan innebære vedvarende risiko for skade på personer eller bygning, samt mulig oppfølging eller pålegg fra tilsynsmyndighet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

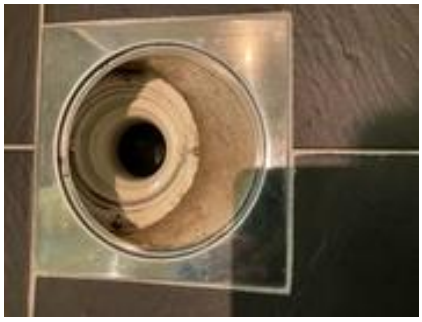
Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

6.10 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Naturlig ventilasjon med spalteventil i vindu og ventiler i yttervegger. Felles mekanisk avtrekk fra kjøkken og badene.	

Oppsummering **TG-1**

6.11 Våtrom: Bad ved soverom — TG-2





Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet er rehabilitert/pusset opp i 2008 ifølge selger.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis

Det er fliser på veggene, malte plater i taket.

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Ja

Den ene døren er plassert ved siden av dusjen.

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei

Det er antatt at karmer og lister er påført våtromsmaling.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Overflatene er normalt godt vedlikeholdt.

Oppsummering overflate vegg/himling — TG-1

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis

Det er fliser på gulvet med varmekabler.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Ja

Observerte avvik:

- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

Beskrivelse:
Det er cirka 20 mm fra topp flis ved dør terskelen til topp sluk. Nedsenket gulv i dusjen. Membranoppkanten ved dørterskelen er mindre enn 15 cm.

Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk i dusjsonen. Fallforholdene er svakere enn anbefalt, noe som kan redusere avrenningen av bruksvann og øke risikoen for vannansamlinger på gulvet.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Oppsummering overflate gulv — TG-2

Det er ikke tilfredsstillende fall på gulvet mot sluket.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Annet**

Membran under klemringen på sluket er ikke synlig på denne type sluk.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Ikke kontrollert**

Det foreligger ingen dokumentasjon eller opplysninger om utførelse av vanntett sjikt (membran). Ved befaringen ble det heller ikke registrert synlige forhold som bekrefter at vanntett sjikt er etablert.

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

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

Alderen på membran, tettesjikt tilsier økt risiko for svikt. Det er ikke registrert avvik nå, men behov for tiltak må påregnes på sikt.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

På badet er det servant med servantskap, veggfestet klosett med skjult sisterne, hjørnedusj med innfellbare glassdører, nedsenket gulv i dusjen

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**

Sanitærutstyr er normalt godt vedlikeholdt.

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr	**TG-2**

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Det er felles mekanisk avtrekk fra badet. Det er tilluft ved dørene	
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**
Oppsummering ventilasjon	**TG-1**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende kjøkken mot våtsone uten å påvise avvik.	
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**
Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-0**

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	**TG-2**

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.12 Våtrom: Bad 2 — TG-2



Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Badet er rehabilitert/pusset opp i 2008 ifølge selger.	

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Det er fliser på veggene, malte plater i taket.	
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Nei**
Overflatene er normalt godt vedlikeholdt.	



Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Det er fliser på gulvet med varmekabler.	
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Det er cirka 30 mm fra topp flis ved dør terskelen til topp sluk. Nedsenket gulv i dusjen.	
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Oppsummering overflate gulv	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Annet, Banemembran under flis med ukjent utførelse
Membranen er festet til klemringen på sluket.	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei
Det er cirka 30 mm fra topp slukrist til topp flis med døren.	
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Det foreligger ingen dokumentasjon eller opplysninger om utførelse av vanntett sjikt (membran). Ved befaringen ble det heller ikke registrert synlige forhold som bekrefter at vanntett sjikt er etablert.	
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Observerte avvik:

- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Alderen på membran, tettesjikt tilsier økt risiko for svikt. Det er ikke registrert avvik nå, men behov for tiltak må påregnes på sikt.

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett
På badet er det servant med servantskap, veggfestet klosett med skjult sisterne, hjørnedusj med glassdører, nedsenket gulv i dusjen	

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Sanitærutstyr er normalt godt vedlikeholdt.	
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**
Oppsummering sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Det er felles mekanisk avtrekk fra badet. Det er tilluft ved døren.	
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**
Oppsummering ventilasjon	**TG-1**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende soverom mot våtsone uten å påvise avvik.	
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**
Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-0**

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	**TG-2**

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.13 Gulv — TG-3



Beskrivelse

På gulvene er det parkett i stuen og i et soverom, tepper i to soverom, korkfliser i hall og kjøkken/spiseplass.

Er det registrert avvik? **Ja**

Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund og det er noe bruksslitasje, hakk og riper enkelte steder.

Oppsummering **TG-3**

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat **20 000 - 100 000**

6.14 Vegger TG-3



Beskrivelse

På veggene er det malt glassfiberstrie, tapet, malt tapet.

Er det registrert avvik? **Nei**

Oppsummering **TG-3**

Veggoverflatene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund, og det er bruksslitasje og avrevet tapet i det ene soverommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold av veggoverflatene må påregnes.

Kostnadsestimat **20 000 - 100 000**

6.15 Tak TG-1

Beskrivelse

Det er malte takoverflater. Takhøyden er 239 cm.

Er det registrert avvik? **Nei**

Oppsummering **TG-1**

Tak overflatene er normalt godt vedlikeholdt. Men naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

6.16 Innerdører — TG-1

Beskrivelse
Det er hvite trefyllingsdører. Dør med glassruter til stuen.

Er det registrert avvik?	Nei

Oppsummering	**TG-1**
Dørene er normalt godt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje enkelte steder.	

6.17 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Vannbåren varme
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Annette Smith	9578-5999-4-2934811	2026-06-02 18:33:17
Susanne Hegna-Nilssen	9578-5994-4-1501039	2026-06-03 12:32:23
Cecilie Hegna Søhus	9578-5997-4-3863275	2026-06-03 17:50:35

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
2. juni 2026

Oppdragsnummer
23-0129/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vesteråsveien 34B, 0382 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Cecilie Hegna Søhus, Annette Smith, Susanne Hegna

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. mars 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Per Hegna

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 89576624
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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: 23-0129/26

BVB Eiendomsmegling AS
Nordvik Ullevål v/Thor Hafnor
Sognsveien 70B, 0855 OSLO
E-post: t.hafnor@nordvikbolig.no

Deres ref.: 23-0129/26 . Vår ref.: 1032-1-085 Dato: 03.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Vestre Ullern Boligsameie
Organisasjonsnr:	971278099
Seksjonseier:	Hegna (bo), Per
Medeier:	
Leilighetsnummer:	085
Adresse:	Vesteråsveien 34b, 0382 OSLO
Seksjonsnummer:	85
Gnr.	28
Bnr.	309

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 79529037.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Alle administrasjonslån er nedbetalt Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- 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.

Med referanse til tidligere informasjon på Vibbo 28. mars «Informasjon om øst/vest, låneopptak og samlet gjeld på seksjonene» samt informasjon på årsmøtet den 22. mai (sak 30) varsler vi at felles lån på til sammen 100 MNOK er nå fullt trukket opp og vil bli fordelt på seksjonene per 1. oktober 2024. Dette medfører en husleieøkning for alle på oktober innbetalingen. For en gjennomsnittsleilighet med kostnadsbrøk 0,0035 (1/286) vil gjelden for øst-vest prosjektet utgjøre 350.000 NOK. Med nåværende rente på 6,75% rente vil husleien bli tillagt månedlig ca. 2.270 NOK/mnd. Dette vil på fakturaen din fremkomme som en egen ny linje, "Lånekostnad 3". Vi vil samtidig også redusere fellesutgiftene med gjennomsnittlig per seksjon 670 NOK/mnd som vi startet 01.07.2023. Dette vil på fakturaen redusere beløpet benevnet "Felleskostnader".
GARASJENE ER IKKE EGNE OBJEKT./KATEGORI I OEF
Det ble på ekstraordinært årsmøte 28.10.21 vedtatt rehabilitering av øst- og vestfasadene.Rehabiliteringen er estimert til 120 millioner kroner. Mesteparten vil lånefinansieres og det resterende er innkrevd fra seksjonseierne. Lånet er innvilget i juni 2022 med en låneramme på kr. 100 000 000 lånenr. 98207988650, lånet løper avdragsfritt fram til oktober 2024. Utbetaling av lånet skjer i prosess med med rehabiliteringen. Kapitalinnkallingen på 20 000 000 ble foretatt i august 2022.
Sameiet har 3 lån: 1. Lån til gavlvegg prosjektet, opprinnelig kr 62 000 000. Seksjonseierne kan ved ønske innfri sin andel av dette lånet 2 ganger i året . 2. Låneramme på kr 40 000 000 til betong/garasje/balustradeprosjekt. Seksjonseierne kan ved ønske innfri sin andel av dette lånet 2 ganger i året . 3. Låneramme kr. 100 000 000 til rehabilitering av øst og vestfasadene kan innfris 2 ganger. Dato for innfrielse av lånene er den 30.03. og den 30.09 årlig. Lånet løper avdragfritt fram til 01.10.2024. Selger som har innfridd fellesgjeld gjennom individuell administrasjonsavtale plikter å informere kjøper om dette. Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader på faktura for felleskostnader blir ikke foretatt ved eierskifte, men blir lagt på fremtidig faktura for felleskostnader"
Garasjeplass medfølger boligseksjonen (tinglyst som tilleggsdel). Ekstra garasjeplass kan leies ved henvendelse til Investire AS, v/Petter Wehler tlf: 23 27 26 00 tirsdag og torsdag 09.00-12.00. Felleskostnadene er inkludert varmtvann. Felleskostnader forfaller den 15. hver måned. Sameiet har 4 lån: 1. Lån til gavlvegg prosjektet, opprinnelig kr 62 000 000. Seksjonseierne kan ved ønske innfri sin andel av dette lånet 2 ganger i året 2. Lån til balustrade og membran i Vesteråsveien og Vækerøveien, samt lekeplasser, opprinnelig kr 6 000 000. Kan ikke innfris av den enkelte seksjonseier. 3. Låneramme på kr 40 000 000 til betong/garasje/balustradeprosjekt. Seksjonseierne kan ved ønske

innfri sin andel av dette lånet 2 ganger i året (30.03.xx og 30.09.XX). Lån 4 lånenr. 98207988650, rehabilitering av øst-vest fasadene låneramme 100 000 000, seksjonseiere som ønsker kan innfri sin andel av dette lånet 2 ganger årlig (30.03 og 30.09). Det er en pågående sak som gjelder seksjon nr. 32 (H0401) i Vestre Ullern Boligsameie. Eier av seksjonen har gjort inngrep i etasjeskillet og bærende konstruksjoner som ikke er utbedret etter pålegg om utbedring fra styret. Dette vil stå som en heftelse på seksjonen inntil utbedring er dokumentert og saken endelig avklart. Det bes om at eiendomsmegler tar kontakt med styret dersom man blir engasjert til å selge seksjon nr. 32 (H0401).

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207380296
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,29%
Restsaldo	20 230 020,39
Innfrielsesdato:	30.04.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207718769
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,29%
Restsaldo	19 866 188,13
Innfrielsesdato:	30.10.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207988650
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,29%
Restsaldo	69 947 549,10
Innfrielsesdato:	30.06.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 286,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820798865; Adm. lån 3 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820798865; Adm. lån 3 - Akonto avdrag	0,00	
Lån nr: 9820771876; Adm. lån 2 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820771876; Adm. lån 2 - Akonto avdrag	0,00	
Lån nr: 9820738029; Adm. lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820738029; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	4 286,00	

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:	1 992,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 484,-
Annen formue:	29 021,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207380296
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207718769
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207988650
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,01,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bendik Hoff Hjort pr. e-post: bendik.hoff.hjort@obos.no eller telefon: 22 86 82 42.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1032
VESTRE ULLERN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i VESTRE ULLERN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:
20. mai 2026 kl. 18:30, Lilleaker Skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av Styrehonorar
7. Honorar til valgkomiteen
8. Gjesteparkering i Vesteråsveien
9. Varmekabler på balustraden i Vesteråsveien
10. Lading i sykkelboder
11. Internett/TV
12. Basketballbane / Lekeplass
13. Bilpleiesoner
14. Gjesteparkering i Vesteråsveien
15. App som nøkkel ved felles innganger.
16. Oppdatering av Vedtektene
17. Husordensreglene - paragraf 4
18. Husordensreglene - paragraf 11
19. Husordensreglene - paragraf 14
20. Husordensreglene - ny paragraf 16
21. Husordensreglene - ny paragraf 17
22. Husordensreglene - ny paragraf 18

23. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i VESTRE ULLERN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår OBOS-rådgiver Bendik Hoff Hjort som møteleder.

Forslag til vedtak

Bendik Hjort er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Bendik Hoff Hjort som protokollfører. Som protokollvitner velges to av fremmøtte seksjonseiere.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 1032 Vestre Ullern Boligsameie - Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av Styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret og valgkomite.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 630.000. Dette er samme beløp som fjoråret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 630 000 kr

Sak 7

Honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse valgkomiteen foreslås satt til 15.000. Dette er også tilsvarende beløp som ifjor.

Forslag til vedtak

Valgkomiteens honorar settes til kroner 15.000, -.

Sak 8

Gjesteparkering i Vesteråsveien

Forslag fremmet av:
Sissel Garaas og Arve Hansen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

SAKSOPPLYSNINGER GJESTEPARKERING VESTERÅSVEIEN

Det er nå en kamp om gateparkeringsmuligheter i Vesteråsveien og nærområdet. Det er satt opp en mengde parkering forbudt skilter. 5 eneboliger er revet og blir erstattet av ca. 50 boenheter, så enda verre vil det bll. I stikkveien frem til gjesteparkeringen er det også forbudt å parkere. Forbudet følges opp av parkeringsselskapet vårt med bøter.

På grunn av alle endringene i nærområdet må gjesteparkeringen i Vesteråsveien kun være for gjester. Flere ganger i vinter har det ikke vært nok gjesteplasser. Det leies nå ut 15 plasser til bil nr.2 på gjesteparkeringen. Det er 173 LEILIGHETER i Vesteråsveien. Nå i vinter har det vært kun 14 GJESTEPLASSER tilgjengelig siden to plasser har vært fulle av snø, og en plass mistes da det ikke er oppmerking vinterstid. Vækerøveien har ca. 55 GJESTEPLASSER til 112 LEILIGHETER. Det er ikke akseptabelt at gjester til Vesteråsveien blir henvist til å parkere i Vækerøveien for så å måtte gå opp og ned til garasjen, gjennom den og videre opp og ned 157 trappetrinn i all slags vær, i alle aldre, i ulik fysisk stand og med ting og tang å bære på. En gjesteparkering er et fellesområde til felles nytte.

Fast utleie til bil nr.2 på gjesteparkeringen i Vesteråsveien må opphøre med 3 måneders oppsigelsestid.

Sameiere i Vækerøveien bør stemme for dette forslaget, eller stemme blankt.

Sissel Garaas og Arve Hansen Vesteråsveien 26 A

Styrets innstilling

Nåværende ordning ble vedtatt på Årsmøte i juni 2022, og ført inn i Husordensreglene med følgende ordlyd: "Gjesteparkeringen er for besøkende, jfr. skilting. Inntil 50% av gjesteparkeringsplassene kan leies av beboere. Kontrollert gjesteparkering administreres av styret."

Siden ordningen ble innført er det meldt at den har vært helt full to ganger.

Bestemmelsen om utleie av inntil 50 % av gjesteparkeringsplassene gir beboerne en form for midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Eierseksjonsloven § 25 sjette ledd fastslår at «endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen». Dette betyr at seksjonseiere som i dag leier parkeringsplasser, eller som har en legitim forventning om å kunne gjøre det, må samtykke til endringen.

Styret innstiller på å forkaste forslaget.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Gjesteparkering i Vesteråsveien
- Mot Gjesteparkering i Vesteråsveien

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Gjesteparkeringen i Vesteråsveien skal kun være for gjester. Det er kun stemmer for og imot forslaget som telles opp.
2. Hvis ikke 1 blir vedtatt foreslås at opptil fem plasser kan leies ut til beboere med 3 måneders oppsigelsestid.

Sak 9

Varmekabler på balustraden i Vesteråsveien

Forslag fremmet av:
Arne Røskeland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag fra Arne Røskeland:

Da vi flyttet inn i VUB i 1995 og mange år etter dette, var det virksomme varmekabler langsmed rekkverket mot trappene i bakken mellom Vesteråsveien 32 og 36. Disse varmekablene har de senere årene sluttet å virke uten at de har blitt erstattet av nye.

Dette til tross for at steinbelegning har blitt gravd opp flere ganger!

Området har de siste par årene endelig blitt påkostet et skikkelig lysanlegg på begge sider av balustraden som skaper et meget tiltalene belysning og samtidig trygghet for beboere og andre brukere i mørke vinterkvelder. En liten kuriositet er at lysanlegget på venstre side også står på hele dagen?

I vår tid med en stadig stigende eldrebølge og sterkere fokus på HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet) håper jeg at vi her i VUB igjen også kan gå med maksimal sikkerhet opp denne bakken.

Styrets innstilling
Det er tidligere etablert varmekabler i området som beskrives. Disse har ikke virket de seneste årene. Tidligere forsøk på å finne ut av feilen har ikke ført frem. Styret har igangsatt et arbeid med å sjekke dette på nytt med en elektriker. Det vil bli feilsøket for å sjekke om det er brudd. Styret foreslår å få mandat til å utrede og innhente anbud, samt å sette dette i gang arbeidet innenfor økonomiske forsvarlige rammer.

Styret innstiller på at forslaget til Arne Røskeland forkastes, men fremmer selv et alternativt forslag.

Forslag til vedtak 1

Det installeres Nye Varmekabler fra kum ved Vesteråsveien 32 og opp bakken til Vesteråsveien 36 på høyde med Inngangsdøren. Bredde 80 – 100 cm i henhold til elkonsulents anbefalinger. Anlegget skal være ferdig til bruk vintersesongen 2026/27.

Forslag til vedtak 2

Styret pålegges å fortsette arbeide med å feilsøke, reparere eventuelt skifte ut varmekablene i balustraden mellom Vesteråsveien 32 og 36, og eventuelt utrede, innhente anbud og gjennomføre arbeidet med reparasjon eller utskifting, alt innenfor økonomisk forsvarlige rammer.

Sak 10

Lading i sykkelboder

Forslag fremmet av:
Vidar Gerhard

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag fra Vidar Gerhard, V30:

Jeg har ikke fått noe konkret tilbakemelding/svar fra Elaway ifm lademuligheter i sykkelbodene, men det er iallfall et konkret forslag at styret får mandat til å sjekke og evt implementere dette hvis det følger brannsikkerhet og kostnadene blir fordelt på brukerne.

Styrets innstilling

I vårt sameie ser vi ikke at det er infrastruktur til dette. I tillegg er sykkelbodene veldig fulle, og både sikkerhetsmessig og praktisk er det å ta ut batteriene og lade i leilighetene et bedre alternativ.

Styret innstiller på å forkaste forslaget.

Forslag til vedtak

Etablere lademulighet i sykkelbodene under Elaway systemet. Gitt at hensyn til brannsikkerhet ivaretas.

Sak 11

Internett/TV

Forslag fremmet av:
Vidar Gerhard

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag fra Vidar Gerhard

Internett/TV

Her skal Fredrik/Styret allerede ha fått et tilbud fra Viken/Altibox.

Her mener jeg styret bør anbefale Flex L da det gir mest for pengene og folk kan velge mellom veldig høy hastighet og lite TV, eller god nok hastighet og mye TV.

Styrets innstilling
Avtalen med Telia går ut denne sommeren. Styret er i gang med kartlegging og innhenting av anbud fra aktuelle leverandører. Styret mener det vil være svært uheldig om årsmøtet nå, midt i prosessen og uten videre vurdering, pålegger styret å binde seg til èn bestemt leverandør.

Styret innstiller på å forkaste forslaget.

Forslag til vedtak
Gå for Flex L

Sak 12

Basketballbane / Lekeplass

Forslag fremmet av:
Vidar Gerhard

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag fra Vidar Gerhard

Basketballbane / Lekeplass

Utbedre basketballbanen på lekeplassen.

Status i dag: Forfallen kurv på gress. Basket spilles ikke på gress.

Kan også brukes til mange andre aktiviteter, som rulleskøyter, skating/sykling, innebandy++

Jeg, som aktiv i Ullern Basket, kan holde i prosess og gjennomføring.

Styrets innstilling

Området ved lekeplassen i Vesteråsveien blir i disse dager sådd til etter rehabiliteringen. Styret ønsker å se hele området i en helhetlig sammenheng, også i forhold til gangstien som går tvers over det aktuelle arealet. I den forbindelse kan vi også vurdere om et område kan settes av til en slik type aktivitet. Det kan jo også være områder for dette i nedre del av sameiet (Vækerøveien).

Styret innstiller på å forkaste dette forslaget.

Forslag til vedtak

Etablere et egnet dekke for halvbane basketballbane. 3x3 format.

Sak 13

Bilpleiesoner

Forslag fremmet av:
Vidar Gerhard

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag fra Vidar Gerhard

Etablere en sone/plass hvor man kan vaske bil og skifte dekk.

Styrets innstilling

Innvendig støvsuging er muliggjort ved strømuttak både i Vesteråsveien og i Vækerøveien. Det å skifte dekk kan gjennomføres på gjesteparkering om det ikke er mulig på egen parkeringsplass. Utvendig vask er ikke ønskelig å etablere siden drenering og vanntilførsel ikke er optimal på aktuelle steder.

Styret innstiller på å forkaste forslaget.

Forslag til vedtak

Etablere en sone/plass hvor man kan vaske bil og skifte dekk.

Sak 14

Gjesteparkering i Vesteråsveien

Forslag fremmet av:
Vidar Gerhard

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag fra Vidar Gerhard

Gjesteparkering

Forslag: Utvide antall gjesteparkeringer i Vesteråsveien ved å fjerne leiemulighetene der.

Styrets innstilling

Se styrets innstilling i sak fra Sissel Garaas og Arve Hansen - styret innstiller på at forslaget forkastes.

Forslag til vedtak

Utvide antall gjesteparkeringer i Vesteråsveien ved å fjerne leiemulighetene der.

Sak 15

App som nøkkel ved felles innganger.

Forslag fremmet av:
Vidar Gerhard

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag fra Vidar Gerhard

App som nøkkel ved fellesinnganger

Status: I dag har vi en brikke og en nøkkel for å komme inn i hovedinnganger, søppelrom og boder og trimrom.

Forslag: Gå over til et låsesystem der man også kan bruke app på mobilen.

Styrets innstilling

Implementering av dagens brikkesystem ble gjort i 2019. Kostnader og implementering av ny løsning i 28 oppganger er av en slik karakter at styret mener det er feil tidspunkt å starte dette.

Styret innstiller på å forkaste forslaget.

Forslag til vedtak

Gå over til et låsesystem der man også kan bruke app på mobilen.

Sak 16

Oppdatering av Vedtektene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har gjennomgått Vedtektene og rettet opp der det var behov for å få de til å avspeile det som faktisk er tilfelle.

- legge inn korrekt dato i første kapittel
- § 20 ADMINISTRASJONSAVTALE - legge inn korrekte nummer på lån
- § 21 ELEKTRISK DREVET MOTORVOGN - fjerne det som ikke er aktuelt

Styrets innstilling

Styret har gjennomgått Vedtektene og rettet opp der det var behov for å få de til å avspeile det som faktisk er tilfelle.

- legge inn korrekt dato i første kapittel
- § 20 ADMINISTRASJONSAVTALE - legge inn korrekte nummer på lån
- § 21 ELEKTRISK DREVET MOTORVOGN - fjerne det som ikke er aktuelt

Forslag til vedtak

Vedta de oppdaterte Vedtektene for VUB.

Vedlegg

3. VUB Vedtekter forslag med endringsmarkering.pdf

Sak 17

Husordensreglene - paragraf 4

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har gjennomgått Husordensreglene og har forslag til utvidelser av eksisterende punkter, samt nye punkter. Dette gjøres for at vi skal få et triveligere bofellesskap for alle. Siden vi bor i et fellesskap er det viktig å ha felles retningslinjer som ivaretar både hus og mennesker, både unge og gamle.

Av formelle årsaker, presenteres endringene hver for seg i egne saker, slik at de kan stemmes over enkeltvis.

Styrets innstilling

Utvide pkt 4 til også å omfatte El-sparkesykler, og tydeliggjøre at gangveier også gjelder balustrader.

Forslag til vedtak

Andre setning i paragraf 4, ordene "elsparkesykkel" og "balustradene" tilføyes.

Vedlegg

4. HUSORDENSREGLER FOR VUB forslag med endringsmarkering.pdf

Sak 18

Husordensreglene - paragraf 11

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ref Sak 17 for bakgrunn og styrets innstilling, se også vedlegg under Sak 17.

Styrets innstilling

Utvide pkt 11 til også å omfatte utvendige persienner og zipscreens.

Forslag til vedtak

Første setning i paragraf 11, ordlyden "utvendige persienner/zipscreens" tilføyes.

Sak 19

Husordensreglene - paragraf 14

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ref Sak 17 for bakgrunn og styrets innstilling, se også vedlegg under Sak 17.

Styrets innstilling

Utvide pkt 14 med følgende setning: Sted og plassering av avfallssekker avtales med vaktmester.

Forslag til vedtak

Tredje avsnitt i paragraf 14, setningen "Sted og tidsrom for plassering av avfallssekker avtales med vaktmester" tilføyes.

Sak 20

Husordensreglene - ny paragraf 16

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ref Sak 17 for bakgrunn og styrets innstilling, se også vedlegg under Sak 17.

Styrets innstilling

Nytt pkt 16: Ventilasjonsanlegget trekker kontinuerlig luft ut fra leilighetene. Lukkede ventiler gjør at mer luft suges fra andre leiligheter, noe som kan gi støy, trekk og fuktproblemer. Ventiler på bad må derfor ikke stenges helt, og ventiler over vinduer skal være åpne – unntatt under oppussing, hvor de skal holdes lukket.

Forslag til vedtak

Ny paragraf 16: Ventilasjonsanlegget trekker kontinuerlig luft ut fra leilighetene. Lukkede ventiler gjør at mer luft suges fra andre leiligheter, noe som kan gi støy, trekk og fuktproblemer. Ventiler på bad må derfor ikke stenges helt, og ventiler over vinduer skal være åpne – unntatt under oppussing, hvor de skal holdes lukket.

Sak 21

Husordensreglene - ny paragraf 17

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ref Sak 17 for bakgrunn og styrets innstilling, se også vedlegg under Sak 17.

Styrets innstilling

Nytt pkt 17: Det er ikke lov å ha motoriserte vifter i seksjonene da det vil destabilisere det sentrale-ventilasjonssystemet. Ved skifte av kjøkkenvifte skal vaktmester konfereres.

Forslag til vedtak

Nytt paragraf 17: Det er ikke lov å ha motoriserte vifter i seksjonene da det vil destabilisere det sentrale-ventilasjonssystemet. Ved skifte av kjøkkenvifte skal vaktmester konfereres.

Sak 22

Husordensreglene - ny paragraf 18

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ref Sak 17 for bakgrunn og styrets innstilling, se også vedlegg under Sak 17.

Styrets innstilling

Nytt pkt 18: Det er ikke tillatt å lagre gjenstander som dekk, utstyr eller andre private eiendeler i garasjeanlegget eller på parkeringsplassene. Garasjen skal kun benyttes til parkering av kjøretøy.

Forslag til vedtak

Ny paragraf 18: Det er ikke tillatt å lagre gjenstander som dekk, utstyr eller andre private eiendeler i-garasjeanlegget eller på parkeringsplassene. Garasjen skal kun benyttes til parkering av kjøretøy.

Sak 23

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

Hvert år står styreleder og halvparten av styremedlemmene til valg. Styreleder velges for ett år, mens styremedlemmer velges for to år. Dette sikrer både kontinuitet i styret og muligheter for fornyelse. Styret består av 7 medlemmer.

I år må et styremedlem som ble valgt inn i 2025, erstattes på grunn av flytting. Valgkomiteen oppfordret derfor beboere til å melde seg som kandidater, eller foreslå andre beboere som kan kontaktes. Dette ble annonsert via oppslag i oppgangene og på VIBBO.

Valgkomiteens arbeidsmetode har vært å intervjue samtlige styremedlemmer, ikke bare de som står til valg. Formålet er å evaluere styrets samlede sammensetning og kompetanse i forhold til fremtidige arbeidsoppgaver. Komiteen vurderer også kjønnsbalanse samt geografisk representasjon i sameiet.

I tillegg har valgkomiteen intervjuet tre beboere utenfor det nåværende styret.

Valgkomiteens forslag til sameiermøtet i Vestre Ullern Boligsameie:

Forslag til gjenvalg av styreleder for ett år:

- Einar Straume, Vesteråsveien 40A

Styremedlemmer med gjenstående funksjonstid:

- Fredrik Kirsebom, Vesteråsveien 34B
- Tove Grete Valø Solheim, Vækerøveien 135A
- Mona Berbusmel, Vesteråsveien 36

Styremedlem som må erstattes på grunn av flytting:

- Kenneth Malmo, Vækerøveien 129B

Forslag til styremedlemmer på valg for to år:

- Trine Adele Fjeldheim, Vesteråsveien 34A (gjenvalg)
- Ina Svarød, Vesteråsveien 40C (gjenvalg)
- Christian Borck, Vækerøveien 135B (ny kandidat)

Forslag til valgkomite for ett år:

- Birgitte W. Flinder (gjenvalg)
- Claus Frimann-Dahl (gjenvalg)
- Unni Fürst (gjenvalg)

Roller og kandidater

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

- Einar Straume

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christian Einan Borck
- Ina Svarød
- Trine Adele Fjeldheim

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Birgitte W. Flinder
- Claus Frimann-Dahl
- Unni Fürst

Styrets årsrapport

Styrets Årsrapport 2025

Økonomi / Regnskap / Budsjett / Fellesutgifter

Styret har økonomi- og budsjettoppfølging som fast punkt på agendaen på hvert styremøte. Regnskapet i sameiet er kanskje vanskelig tilgjengelig for mange, og vi vil her spandere et eget avsnitt på dette.

Sameiets regnskap tar hensyn til det spesielle forholdet at også seksjonert fellesgjeld fremstår som sameiets gjeld, mens eiendommen (eierseksjonene) ikke tas med som eiendeler. Derfor vil også nedbetaling av gjeld fremstå som inntekt, så regnskapet viser et stort overskudd som ikke gjenspeiler den reelle driften av sameiet. For den daglige styringen av økonomien, må vi korrigere for dette forholdet: Innkrevde felleskostnader (som dekker både renter og avdrag) relatert til seksjonert fellesgjeld (note 2) kr 10.600.577 trekkes ut, innbetalt andel fellesgjeld kr 15.932.364 trekkes ut, og rentekostnader på seksjonert fellesgjeld (note 12) kr 8.025.104 trekkes ut. I sum reduserer dette Årsresultatet med kr 18.507.837, og vi får et korrigert årsoverskudd for sameiet uten seksjonert fellesgjeld på kr 886.801.

Mot slutten av året brukte vi noe fri likviditet til å førtidig nedbetale resten av det ene, utestående felleslånet som ikke var seksjonert, med saldo ca kr 1,25 mill. Det sparer avdrag og rentedifferanse fremover.

Vi har brukt noe mer enn budsjettert på vedlikehold i 2025 – men det trengs virkelig – og vi har også styrket denne posten på 2026-budsjettet. Til gjengjeld har vi spart inn litt på andre poster.

Budsjettet for 2026 er satt opp til også å gi et lite overskudd for året. Dette har vi klart uten å legge opp til noen økning i felleskostnadene – ikke engang inflasjonsjustering.

Norgespris på strøm

Styret vedtok å inngå avtale om Norgespris på sameiets fellesstrøm fra første mulighet, 1. oktober 2025. Vi bruker mye strøm her (det meste går til varmtvann), over 1,5 mill kWh i året, så dette er en stor utgiftspost – og selv om vi nå har fast pris på selve strømleveransen, er nettleien fortsatt variabel, og det lønner seg uansett fortsatt å spare på strømmen! Vi har registrert at for de tre månedene av 2025 Norgesstrøm har vært i effekt, har vi til tross for noe økt forbruk, spart ca kr 85.000 sammenlignet med samme periode året før, da vi hadde strømstøtte.

Elbil-lading / Norgespris også her

Styret opplever i det store og hele at el-bil ladeanlegget fungerer etter hensikten. Styret har lite administrasjon med anlegget og seksjonseierne får regningen rett i posten. Ladebokser bestilles av beboer direkte fra Elaway og blir installert så snart Elaway har kapasitet. Det har vært noen få tilfeller at sikringer har slått ut og/eller at internettforbindelse til boksene har falt ut, og dessverre må vi oftest vente til neste arbeidsdag før dette blir rettet, men vi håper problemene er overkommelige.

Overgangen til Norgespris gjør selvsagt at ladekunder også må betale fastpris, og noen har reagert på at dette slår uheldig ut i forhold til tidligere å kunne tilpasse lading til tider når strømprisen var på det laveste. Det kan vi ikke gjøre så mye med, men vi har redusert påslaget for nettleie slik at ladekunder nå faktureres med fast kr 1,- pr kWh. Dette er marginalt lavere enn den faktiske gjennomsnittskostnaden for

leveransen til sameiet, men er ment å ta hensyn til at nettleien er lavere om natten enn på dagtid, så vi håper alle fortsetter sine gode vaner.

Nabosamarbeid - Veilaget Stikkveien Vesteråsveien

Vi har sammen med Sameiet Vesteråsveien 14, Vesteråsveien 12 A-E, og Vesteråsveien 16-18 AS (Sameiet Eik Ullerntoppen), stiftet Veilaget Stikkveien Vesteråsveien, som skal forvalte, drive og vedlikeholde veistubben fra

krysset og inn til vår garasje. Veien er, som kanskje kjent, ikke kommunal men privat, og veilagets deltakere har hjemmel i veigrunnen for sin respektive andel av veien. For vår del, har det også vært viktig å få avtalefestet rett til å bruke veien som vår adkomstvei til sameiet. Videre er fordeling av utgifter til vedlikehold, brøyting, strøing og feiing nå avtalefestet. Veilaget besluttet også å innføre parkeringsforbud langs denne veisnutten. Skilting er på plass og P-service står for kontrollvirksomheten. Vi håper dette vil lette trafikkforholdene i innkjøringen for beboerne i Vesteråsveien.

Energikartlegging

I løpet av 2025 har styret mottatt og gjennomgått energikartleggingsrapporten for sameiet. Dette var et omfattende arbeid som kostet ca kr 650.000, men vi søkte om og fikk dekket alt fra Enova og Oslo Kommune, så det var ingen direkte kostnad for sameiet.

Rapporten gir en helhetlig vurdering av sameiets energibruk og inneholder anbefalinger og prioriteringer av mulige tiltak for å redusere energiforbruk, blant annet innen varmtvann, ventilasjon, automatikk og energiproduksjon.

De foreslåtte tiltakene er vurdert opp mot gjeldende rammebetingelser.

Med dagens energipriser og innføring av Norgespris vurderes tilbakebetalingstiden for tiltakene som lang, og de fremstår derfor ikke som økonomisk lønnsomme på nåværende tidspunkt.

Styret har derfor valgt å ikke gå videre med konkrete energitiltak nå.

Rapporten har også gitt fullstendig energimerking på samtlige leiligheter.

Oppussing og regler

I 2025 har styret gjennomgått sameiets vedtekter, husordensregler og øvrige føringer knyttet til eierskap, ansvar og arbeider i seksjonene. På bakgrunn av dette er det utarbeidet en samlet og mer oversiktlig fremstilling av sentrale regler som gjelder ved oppussing og andre arbeider i leilighetene.

Dokumentet gir en praktisk oversikt over gjeldende oppussingsregler, kontaktpunkter mot styret, samt overordnede rammer og forventninger til gjennomføring av arbeider.

Oversikten er ment som et nyttig hjelpemiddel for både eksisterende og nye sameiere, og er tiltenkt brukt i forbindelse med eierskifter og salgsannonser. Dokumentet ligger lett tilgjengelig under relevant tema på Vibbo.

Befaring/garantiarbeider

Balustrade i Vækerøveien og takutspring på punktblokker

Etter befaring av balustrade i Vækerøveien ble skadde fliser fornyet, og det ble gjennomført på en fin måte. Flere av takutspringene på punktblokker både i Vesteråsveien og Vækerøveien hadde seget litt ned på den ene siden. Dette ble rettet opp. Det ble også fjernet en del unødvendig steiner fra disse takutspringene og sørger for at fallet ble slik at vannet ikke blir liggende.

Balustrade i Vesteråsveien

Befaring på balustraden mellom Vesteråsveien 26 og 28 ble gjennomført på høsten. Det er montert et nytt sluk for å lede vannet ut på siden.

Frittstående garasjer

Befaring i de frittstående garasjene i Vesteråsveien og Vækerøveien for å sjekke at betongen er i den stand den skal være. Vi har montert et anlegg for katodisk beskyttelse som skal sørge for det. Det må reparasjoner til i garasjene, og dette vil bli gjennomført i 2026. Dette er arbeider som faller inn under garantien fra leverandøren.

Radonmåling

Styret inviterte tre seksjonseiere i november, som har leiligheter i punktblokker, som ligger ned mot fjell/grunnen, til å delta i en radonundersøkelse. To sporfilmer ble utlevert til hver enhet. Et avansert mikroskop leser tettheten av spor som igjen gir gjennomsnittlig radonkonsentrasjon i måleperioden. Målingene ble gjennomført over en periode på 8 uker.

Resultatet viste at vi ligger godt under grenseverdiene. Høyeste årsmiddelverdi som ble målt er på 39Bq/m3. Til sammenligning, er tiltaksverdien er på 100Bq/m3 (verdi over 100 vurderes tiltak) og grenseverdien på 200Bq/m3 (verdi over 200 bør tiltak iverksettes).

Forsikring

2025 ble et ganske bra år for oss, dog ikke så bra som 2024. Vi har stadig lekkasjer som skyldes kondens fra luftesystemer, utett tak eller vann som trenger gjennom fjellet bak oss. Noen skader har tatt ekstra lang tid å få utredet, da vi har i oppgave å kartlegge og utbedre skader på fellesarealer, før forsikringen kan tre i kraft og utbedre hos beboere. Vi jobber tett med både Nortekk, Gjensidige og andre leverandører for å finne en best mulig arbeidsform for disse skadene.

Vi minner alle om at skader som berører sameiets forsikring skal meldes via styret, ikke gå direkte til Gjensidige. Da mister vi all mulighet til å følge opp sakene på en god måte.

Bytte av renholdsselskap - til Asker og Bærum VaktmesterKompani

Da vi etter flere forsøk på å bedre kvaliteten på trappevask ikke var fornøyde har vi skiftet tilbake til Asker og Bærum VaktmesterKompani (ABVK) med kontrakt på trappevask fra 1. juni. Hovedgrunnen for å skifte forrige gang var kostnadsbesparelse. Vi gikk tilbake til vår «gamle» leverandør med erfaringen av at du får det du betaler for. ABVK foretok en grundigere «nedvask» for å komme ajour og få det så rent som mulig i våre eldre og kanskje ikke så vaskevennlige oppganger. Vår erfaring nå er at det er rent.

Grønt gruppa

Grønt gruppa er en fin gruppe som er gode på å planlegge dugnader sammen med oss. I 2025 hadde vi riktignok dugnad den 10.mai for å tømme fellesarealer, så grønt gruppa ble lite involvert. I tillegg har vi hatt gartner litt mer enn året før, så vi tar opp igjen aktiviteten til våren her. Det er bare å melde seg inn på Vibbo hvis du vil være med.

Lys på stien fra gjesteparkeringsplassen til amfien i Vesteråsveien

Rett før jul ble det montert opp noen fine lysstolper på stien fra gjesteparkeringsplassen i Vesteråsveien til amfien.

Årlig HMS kontroll

Garasje:

Befaring av garasjene gjennomført i november 2025. Seksjonseiere som oppbevarte annet enn bil på parkeringsplass ble varslet om å fjerne dette. Bakgrunnen for dette kravet er forholdet til brannfare og garasjeanleggets konstruksjon i forhold til en eventuell brann. Konstruksjonen skal forhindre at brann sprer seg til leilighetene, men dette er hvis det ikke oppbevares brennbart materiale i garasjen.

Eksempelvis er dekk veldig brennbart og samtidig avgir en brann i gummien giftig røyk. Etter befaring viser at mange av de informerte seksjonseierne har fjernet materielle fra sine plasser, men vi ser at det fortsatt er noen som ikke har tatt aksjon.

Felles boder:

Befaring viser at det er forskjellig praksis av bruken av felles bodene. Styret er tydelige på at disse er felles og skal kun benyttes til oppbevaring av dekk og skiutstyr. Ved behov kan seksjonseiere oppbevare annet i samråd med styret. Dette gjelder f.eks. i forbindelse med flytting hvor det er et kort, tidsbegrenset behov.

Brannslukkingsapparater

Alle brannslukkingsapparater som er plassert ut i sameie på ulike steder (kjellerrom og garasjeanleggene) har blitt sjekket og klarert av et eksternt firma.

Batteribyttedagen

Styret har informert om batteribyttedagen på Vibbo 1. desember. Vi håper at alle har byttet batterier i røykvarslerne og sjekket brannslukningsapparatene sine, hvis ikke er det ikke for sent å gjøre det nå.

Røyk-luker

Røyk-luker i langblokkene ble sjekket av vaktmester sommeren 2025. Ny sjekk utføres til våren.

Sykkel-bodene

Det er trangt om plassen i sykkel-bodene. Her vil det bli foretatt en opprydding i løpet av våren. Sykler som **ikke er merket** vil bli gitt bort på Finn. Mer informasjon vil vi sendt ut i god tid før oppryddingen, men merk gjerne sykkelen din allerede nå.

El-sparkesykler

Parkering og bruk av utleide el-sparkesykler har gjennom året 2025 vært en utfordring for myke trafikanter i sameiet. Vi har hatt en nestenulykke hvor det var et barn involvert. Så dette må vi ta på alvor. Styret har ved flere anledninger skrevet til alle utleieselskapene av el-sparkesykler; Bolt, Ryde og Voi, samt Bymiljøetaten og Byrådslederen i Oslo. Vi har dessverre ikke nådd frem med våre krav hos alle om full stans, gjennomkjøring og parkering av utleide sparkesykler på vår eiendom. Kun et selskap ga oss medhold. En liten oppfordring til alle beboere som leier el-sparkesykler av Ryde, Bolt, Voi etc. Vi oppfordrer alle brukere av denne tjenesten om å parkere el-sparkesyklene utenfor vår eiendom, ikke på balustradene eller i garasjeanleggene.

Og i samme åndedrag – sykkelforbudet på balustrader og gangveier gjelder også vanlige sykler og el-sykler. Her syndes det dessverre mye! Dette skaper også farlige situasjoner, og merk at det ikke er noen fartsgrenser her – forbudet er absolutt! Det er ikke greit å bryte reglene selv om du selv synes det er fornuftig og du har kontroll.

Nøkler og kodebrikker

Til de som ønsker nye eller supplerende nøkler eller koder, finnes priser, instrukser og kontaktdetaljer på Vibbo. Og vi minner om at tapte eller bortkomne kodebrikker enkelt kan annulleres av styret, slik at de ikke kan misbrukes av uvedkommende (i motsetning til nøkler).

Treningsrommet

Sameiets treningstilbud har blitt ekstra populært etter oppgradering for et år siden. Den siste oppgraderingen ble foretatt på vårparten og da ble varmtvannsbereder og klosett skiftet ut, og nytt gulvbelegg ble lagt i garderoben og på toalettet.

Det er viktig at reglene for bruk av treningsrommet følges og at det ikke trener for mange samtidig, maks 4 personer. Treningsrommet skal brukes av sameiets beboere, og ikke av venner og kjente. Her har vi i korte trekk noen huskeregler:

- Rydd opp etter deg og tørk av apparatene etter bruk.

- Tenk på naboene som bor over og unngå unødvendig støy, ikke spill høy musikk.

- Bruk innesko og treningstøy

Og det er ikke lov til å låne med seg utstyr hjem (f.eks. manualer/matte etc.). Privat utstyr skal heller ikke settes inn i treningsrommet uten å konferere med styret. Mer informasjon om vårt tilbud finner du på våre nettsider; Vibbo/Tema/Treningsrom.

Garasjefeiing

Feiing av garasjene ble gjennomført mai 2025, både i Vækerøveien og Vesteråsveien. Det planlegges ekstra vask (ikke bare feiing) våren 2026.

Vask av søppeldunker og -rom

Ren Dunk har også høsten 2025 gjennomført spyling av søppelrommene og alle avfallsdunkene.

Spesialavfall

Renovasjon- og gjenvinningsetatens utplassering av kasser til farlig avfall gikk ikke helt som det skulle i 2025, men vi skal forsøker oss igjen denne våren.

Styret, mai 2026

VESTRE ULLERN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971278099, KLIENTNR. 1032

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	25 236 598	22 360 809	26 300 648	24 845 000
Ladeinntekter elbil		487 193	303 300	300 000	400 000
Andre inntekter	3	63 346	33 086	60 000	60 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**25 787 137**	**22 697 195**	**26 660 648**	**25 305 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-120 045	-114 915	-148 915	-106 000
Styrehonorar	5	-730 000	-815 000	-745 000	-630 000
Avskrivninger		-41 513	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-17 750	-16 125	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-500 375	-500 375	-525 000	-525 000
Konsulenthonorar		-232 724	-246 995	-210 000	-110 000
Drift og vedlikehold	7	-2 599 807	-54 244 412	-2 105 000	-2 680 000
Forsikringer		-1 648 855	-1 656 595	-1 905 000	-1 900 000
Kommunale avgifter	8	-3 205 347	-2 722 853	-3 267 000	-3 708 000
Ladekostnader EL-bil		-197 146	-30 440	-180 000	-200 000
Energi/fyring	9	-1 757 702	-1 758 379	-1 800 000	-1 800 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 407 886	-1 352 825	-1 390 000	-1 650 000
Andre driftskostnader	10	-2 316 954	-2 405 662	-2 415 500	-2 412 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-14 776 104**	**-65 864 574**	**-14 711 415**	**-15 741 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**11 011 033**	**-43 167 379**	**11 949 233**	**9 564 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		15 932 364	17 769 212	0	0
DRIFTSRESULTAT		**26 943 397**	**-25 398 167**	**11 949 233**	**9 564 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	569 632	1 053 212	550 000	350 000
Finanskostnader	12	-8 118 391	-9 078 516	-9 028 000	-7 153 884
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-7 548 759**	**-8 025 304**	**-8 478 000**	**-6 803 884**
ÅRSRESULTAT		**19 394 638**	**-33 423 471**	**3 471 233**	**2 760 116**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital:		0	-33 423 471		
Til annen egenkapital:		19 394 638	0		

VESTRE ULLERN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971278099, KLIENTNR. 1032

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	87 088	78 199
SUM ANLEGGSMIDLER		**87 088**	**78 199**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		114 995	375 959
Forskuddsbetalte kostnader		418 369	345 654
Andre kortsiktige fordringer	14	30 818	55 899
Driftskonto OBOS-banken		1 871 351	7 011 481
Sparekonto OBOS-banken		6 475 081	8 605 874
SUM OMLØPSMIDLER		**8 910 613**	**16 394 867**
SUM EIENDELER		**8 997 701**	**16 473 066**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	15	-106 675 988	-126 070 626
SUM EGENKAPITAL		**-106 675 988**	**-126 070 626**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	114 936 361	135 254 795
SUM LANGSIKTIG GJELD		**114 936 361**	**135 254 795**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		105 602	100 744
Leverandørgjeld		431 000	7 076 801
Påløpte renter		39 613	49 886
Annen kortsiktig gjeld	17	161 113	61 467
SUM KORTSIKTIG GJELD		**737 328**	**7 288 898**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 997 701**	**16 473 066**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.04.2026
Styret i Vestre Ullern Boligsameie

Einar Straume	Fredrik Kirsebom	Tove Grete Valø Solheim
Ina Svarød	Trine Adele Fjeldheim	Kenneth Johansson Malmo
Mona Berbusmel		

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.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.
Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns

hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.
På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	14 551 856
Garasjeleie	87 750
Tilbakeføring felleskostnader avsatt 2024	-3 585
Lånekostnad I	2 600 361
Lånekostnad II	2 058 436
Lånekostnad III	6 309 596
Regulering Lånekostnad I	-118 467
Regulering Lånekostnad II	-6 196
Regulering Lånekostnad III	-243 153
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**25 236 598**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Treningsrom	8 500

Telia	20 000
Biloppstilling	9 000
Nettinnbetalinger	8 575
Nøkler	16 771
Skilt	500
SUM ANDRE INNTEKTER	**63 346**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse - andre honorarer	-15 000
Arbeidsgiveravgift	-105 045
SUM PERSONALKOSTNADER	**-120 045**

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 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-730 000
SUM STYREHONORAR	**-730 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-14 177

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-17 750
SUM REVISJONSHONORAR	**-17 750**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Dyrø og Moen Arkiteker AS	-22 425
Øyvind Moen AS	-715 132
Thorendahl AS	-662 500
Nortekk AS	-189 928
Tilskudd fra Enova og Klimaetaten Oslo kommune	594 525
SUM STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEID	**-995 460**
Drift/vedlikehold bygninger	-492 290
Drift/vedlikehold VVS	-286 739
Drift/vedlikehold elektro	-119 039
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-171 235
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 907
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-34 834
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 819
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-80 523
Kostnader leiligheter, lokaler	-19 644
Annet vedlikehold	-276 559
Egenandel forsikring	-78 000
Kostnader dugnader	-3 759
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 599 807**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-2 355 787
Renovasjonsgebyr	-849 560
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 205 347**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 757 702
SUM ENERGI / FYRING	**-1 757 702**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 825
Diverse utstyr	-90 753
Annet driftsmateriale	-7 717
Lyspærer og sikringer	-1 524
Vaktmestertjenester	-1 465 515
Vakthold	-4 333
Renhold ved firmaer	-517 868
Snørydding	-117 554
Andre driftskostnader	-56 806
Kontor- og datarekvisita	-3 435
Trykksaker	-2 426
Andre kostnader tillitsvalgte	-14 177
Andre kontorkostnader	-6 423
Porto	-1 275
Bank- og kortgebyr	-6 609
Øreavrunding	50
Velferdskostnader	-1 765
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 316 954**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	190 391
Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 264
Renter av sparekonto i OBOS-banken	283 932
Renter bank	69 132
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 318
Andre renteinntekter	10 595
SUM FINANSINNTEKTER	**569 632**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 487 471
Pantegjeldsrenter	-93 287
Pantegjeldsrenter	-1 441 836
Pantegjeldsrenter	-5 095 797
SUM FINANSKOSTNADER	**-8 118 391**

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Apparattrening		
Tilgang 2024	78 197	
Tilgang 2025	50 402	
Avskrevet i år	-41 513	
		87 086
Henger		
Tilgang 2012	23 500	
Avskrevet tidligere	-23 499	

		1
Snøfreser		
Tilgang 2011	31 966	
Avskrevet tidligere	-31 965	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**87 088**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**41 513**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	24 221
Til gode av eierne - avregning Adm.lån	6 596
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**30 818**

NOTE 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-146 743 461
Egenkapital fra Adm.avtale tidligere år	37 863 811
Egenkapital fra Adm.avtale 2025	15 932 363
Reduksjon EK fra Adm.avtale	-13 728 701
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-106 675 988**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.
Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,29 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig, 2014	-62 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	11 705 941	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	999 112	
Nedbetalt tidligere, Adm.	25 078 961	
Nedbetalt i år, Adm.	3 128 576	
Restgjeld til banken pr.31.12.2025		-21 087 410

OBOS-banken AS
Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,29 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig, 2018	-40 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 899 640	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	617 815	
Nedbetalt tidligere, Adm.	11 020 140	
Nedbetalt i år,Adm.	2 904 074	
Restgjeld til banken pr.31.12.2025		-20 558 331
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,29 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-100 000 000	
Nedbetalt før inntreden adm.avtale	13 914 635	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	159 677	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	970 646	
Nedbetalt tidligere, Adm.	1 764 710	
Nedbetalt i år, Adm.	9 899 713	
		-73 290 619
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-114 936 361**

NOTE 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til eierne - avregning Adm.lån	-137 874
Annen påløpt kostnad	-17 750
Gebyr og fakturaomkostninger	-490
Annen kortsiktig gjeld	-4 999
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-161 113**

Til årsmøtet i Vestre Ullern Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 8. mai 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

VESTRE ULLERN BOLIGSAMEIE VEDTATT 4.10. 1977
Revidert på ekstraord.
årsmøte 21.06.1988,
03.04.2001, 25.03.2003,
24. mars 2004, 23.05.2006,
22.04.2010, 13.4.2011,
18.04.2012, 27.11.2013,
22.04.2014, 13.04.2016,
18.04.2017, 23.05.2018
,21.05.2019, 22.05.2024.

V E D T E K T E R

For

VESTRE ULLERN BOLIGSAMEIE

Vedtatt i sameiermøte den 4.10.1977, revidert 21.6.1988, 3.4.2001 og endret i årsmøte den 25.03.2003 i medhold av om eierseksjoner 23.mai 1997 nr 31 med endringer pr 01.01.2002. Sist endret på ordinært årsmøte ~~21.05.2019~~22.05.2024.

§ 1

Vestre Ullern Boligsameie (Sameiet) består av 286 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 8. mars 1977.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 28, bnr. 309 i Oslo Kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husordensregler fastsatt av årsmøtet.

En sameier kan fritt overdra, pantsette og leie bort sin seksjon i sameiet, med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3
FELLESUTGIFTER

Felleskostnadene er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles på sameierne etter kjøpesummene ifølge utgangsskjøtene for den enkelte seksjon. Styret fastsetter a kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier. Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av fellesutgiftene etter påkrav, anses som vesentlig mislighold.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (G) på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4
HEFTELSESFORM

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 5
REGISTRERING AV SAMEIERE

Sameiets styre og forretningsfører skal, av registreringshensyn, underrettes om overdragelser og utleie/fremleie. Melding om overtagelse og utleie/fremleie skal sendes styret og forretningsfører minst 14 dager før overtagelse/innflytting.

§ 6
STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 6 medlemmer. Styret skal velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt og for ett år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 7
STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan herunder, i samsvar med lov om eierseksjoner, treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggende representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 8
OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene. Dette kan gjøres elektronisk.

§ 9
ÅRSMØTE

Øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Med innkallingen skal årsberetning og revidert regnskap for det forløpne kalenderår vedlegges sammen med revisors beretning, forslag til driftsbudsjett og saksliste for øvrig.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner dette nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen representerer minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i årsmøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkalle til årsmøte.

§ 10
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1: Konstituering
- valg av møteleder
- valg av sameiere til underskrift av protokollen
- valg av tellekorps

2: Styrets årsberetning

3: Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- vedlikeholdsplan og skjøtselsplan
- fastsettelse av godtgjørelse til styret

4: Valg av styremedlemmer
- valg av styreleder
- valgkomite

5: Saker som forøvrig er nevnt i innkallingen.

§ 11
MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,

. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,

. samtykke til endring av formål for bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

. samtykke til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet,

. tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene

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 en 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 seksjonseierne.

§ 12
OM ÅRSMØTET

Alle sameierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

På årsmøtet har hver seksjon en stemme. Sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og to av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 13
REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 14
FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter denne og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter deres lønn, fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt sier dem opp eller gir dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Forretningsfører påser at Sameiet har tilfredsstillende forsikringer.

§ 15
ENDRINGER I VEDTEKTENE/HUSORDENSREGLER

Endringer i sameiets vedtekter krever 2/3 flertall og husordensregler kan besluttes av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

§ 16
HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig, eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående om sitt eget eller nærståendes ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 17
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 18
MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 39.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 19
FRAVIKELSE

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravi-kelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 20
ADMINISTRASJONSAVTALE

Vestre Ullern har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til ~~lån til gavlveggprosjektet og lån til betong/garasje og balustrade. Dette gjelder~~ lånenummer 98207380296, 98207718769 og 98207988650.

Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Vestre Ullern og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Vestre Ullern v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Vestre Ullerns felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Vestre Ullern, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

§ 21
ELEKTRISK DREVET MOTORVOGN

Elektrisk drevet motorvogn (elbil og hybrid) kan bare lades via den infrastrukturen sameiet har satt opp for dette. ~~Tilgang gis etter innbetaling av en engangssum fastsatt av årsmøtet, for tiden kr 15 000. Sameier kan deretter for egen regning anskaffe en SALTO ladeboks med strømmåler fra den elektroinstallatør sameiet til enhver tid utpeker. Styret fastsetter en a konto innbetaling per måned for å dekke strømforbruket. Dette avregnes mot reelt forbruk ved årets utgang.~~

§ 22
VEDLIKEHOLD

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk. Bruksenheten skal holdes fri for insekter og skadedyr.

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

Vedlikehold av terrassegulv er den enkelte sameierens ansvar og skal foretas i henhold til vedtatt standard.

Ved bruk av sameiets forsikring plikter den enkelte å dekke forsikringens egenandel i tilfeller der skaden har sin årsak i seksjonens leilighet og omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Vedlikehold skal skje i henhold til vedlikeholdsplan vedtatt av årsmøtet.

§ 23
VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidig vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonene skal innbetale til fondet innkreves sammen med månedsvise betaling til felleskostnadene, eller etter annet vedtak i årsmøtet.

§ 24
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. SKAL skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning av styret og årsmøte.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameier, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 25
DØRER MOT TERRASSENE

Seksjonseiere som ønsker det, kan installere heve/skyvedør / foldedør ut mot terrassen(e) i egen leilighet. Det forutsettes at eventuelle nødvendige godkjenninger fra relevante bygningsmyndigheter foreligger. Innsettingen må utføres fagmessig. Planlagt skifte skal forelegges styret for godkjenning.

I de seksjonene der det er installert heve/skyvedør/foldedør belastes seksjonseieren eventuelle merkostnader dette påfører sameiet i forbindelse med vedlikeholdstiltak etter eierseksjonsloven av 2017 § 33, inkludert i forbindelse med fellestiltak for utskifting av terrassedører og vinduer. Som merkostnader regnes alt ut over kostnaden ved utskifting av en standard størrelse terrassedør og vindu(er), tilsvarende terrassedør og vindu(er) fra byggeåret.

§ 26
UTVIDET KJØKKENTERRASSE

Kjøkkenterrassen i første etasje tillates utvidet med inntil 1 m mot skråning under forutsetning av at søkers naboer på hver side 1. etasje, 2. etasje over og på hver side skriftlig samtykker i utvidelsen. Utvidelse må utføres fagmessig, og planen må forelegges styret for godkjenning. Det forutsettes godkjenning fra Plan- og bygningsetaten dersom slik godkjenning er påkrevd.

§ 27
DE- OG REMONTERING

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert (slikt som alle installasjoner, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, fastmontert belysning og lignende) må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

§ 28
GASSPEIS

Gasspeis er tillatt, under forutsetning at den er montert av en autorisert installatør. Avgassrøret kan bare føres ut gjennom yttervegg på egen terrasse og må være slik at det ikke er til sjenanse for andre sameiere. Det er ikke tillatt å føre avgassen gjennom gavler eller tak. Innsetting av ny gass-peis skal meldes til styret.

§ 29
OPPBEVARING AV GASSBEHOLDERE

Gassflasker skal oppbevares slik offentlige forskrifter krever. For tiden er det i hver leilighet anledning til å ha inntil to beholdere på hver 11 kilo gass. Innendørs skal gassflasker oppbevares stående på stabilt underlag i et luftig skap. Ved oppbevaring på verandaen skal skapet i tillegg være av materiale som ikke er brennbart. I det felles bodområdet eller i egen bod innenfor dette er oppbevaring av alle former for gassbeholdere strengt forbudt. Forbudet gjelder også tomme beholdere.

§ 30

VARMEPUMPE

Det tillates ikke varmepumpe i sameiet.

HUSORDENSREGLER FOR VESTRE ULLERN BOLIGSAMEIE

(Vedtatt 18.4.1979. Revidert på årsmøte 25.3.1992, 28.04.2015. 23.05.2018, 07.06.22. Sist endret på ordinært Årsmøte 03.06.25)

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leilighetene. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkel-tes side er et helt vesentlig bidrag til et godt miljø.

2. Vedtak fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som eventuelt må endelig vedtas på påfølgende årsmøte.

3. Styret skal påse at husordensreglene overholdes, men kan gi vaktmesteren fullmakt til å gripe inn ved overtredelser. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

4. Bil- og motorsykkelkjøring på gangveiene er ikke tillatt. Sykling med tohjulssykkel og elsparkesykkel på gangveiene og balustradene er likeledes forbudt. Parkering er kun tillatt på de registrerte plasser. All kjøring i garasjene må skje med stor aktsomhet. Det bør nyttes lys, og farten bør holdes under 15 km/t av hensyn til barn og voksnes sikkerhet.

Gjesteparkeringen er for besøkende, jfr. skilting. Inntil 50% av gjesteparkeringsplassene kan leies av beboere. Kontrollert gjesteparkering administreres av styret.

5. Søppel skal kastes i beholderne i søppelrommet, fordelt mellom restavfall og papir/kartong. Glass kastes i de utplasserte containere ved innkjøringene. Pappesker slås flate og må ikke gå over kanten på beholderne for papir. Maling / løsemidler og alt elektrisk må leveres til gjenbruksstasjon eller el-forhandler.

6. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vannet og ledningene ikke fryser. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

7. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hund skal skje utenom barnas lekeplasser. Lufting av hund skal skje i bånd. Hundeekskrementer må fjernes.

8. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret.

9. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. De må ikke brukes slik at andre sjeneres. Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne være særlig hensynsfulle. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene og høylytt tale og musikk på terrassene og balkongene vil forstyrre beboerne i et stort omfang. Teppebanking på terrassene og balkongene bør søkes unngått.

10. I fellesrom må det ikke settes ting som utgjør en brannfare eller er til ulempe for andre beboere. Av hensyn til eksplosjonsfaren må gassbeholdere aldri oppbevares i fellesrommene. Bruk av kullgrill på verandaen er forbudt. Barnevogner og barnesykler kan plasseres i felles-rom. Sykler skal settes i sykkelbodene. Etter pålegg fra Brannvesenet er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i trappeoppgangene. Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

11. Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende så som f.eks. maling, radio- og TV-antenner, flaggstenger, skilt, utvendige persienner/zipscreens eller andre utvendige, faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

12. Håndverkere kan kjøre til inngangen for av- og pålessing, hvoretter kjøretøyet settes på seksjonseiers egen parkeringsplass eller på gjestparkeringsplassene. Dette er seksjonseiers ansvar.

13. Ved renovering er det ikke tillatt å kaste bygningsavfall i sameiets søppelcontainere eller søppelrom. Bygningsavfall kan ikke hensettes på balustradene eller på snuplassene i garasjene. Ved tilsøling i trappeoppganger i forbindelse med renovering skal det ryddes og vaskes hver dag. Ved skader skal dette utbedres i samarbeid med vaktmester så snart som mulig. Dette er seksjonseiers ansvar. Det er ikke tillatt å slipe/sage/kutte i materiale i oppganger eller fellesrom.

14. Ved arbeider som beboerne gjør selv eller med hjelp av andre, gjelder reglen at banking og bruk av støyende redskaper ikke er tillatt før kl. 0800 og etter kl. 1900 på hverdager, før kl. 1000 og etter kl. 1600 på lørdager, og ikke på søndager og offentlige fridager.

Blokkens beboere skal varsles i god tid før støyende og vedvarende arbeider settes i gang. Det skal meldes fra til styret om hvilken leilighet det gjelder og i hvilket tidsrom.

Hvis det brukes ett eller flere firmaer som utfører jobben, skal kontaktinformasjonen på disse formidles både til styret og fremgå av oppheng i berørte oppganger. Sekker med avfall merkes med leilighet og seksjonseiers navn. Sted og tidsrom for plassering av avfallssekker avtales med vaktmester.

Ved trekledning av terrassegulv må det sørges for at påført membran ikke punkteres. Belegget må ikke festes i betonggulvet. Dersom gulv eller blomsterkasse dekker dreneringsrennen, må det lages en inspeksjonsluke som gjør at rennen kan tømmes for å sikre fri avrenning (se punkt 15).

Trekledning (eller annen tildekning) av selve bedet er ikke tillatt med begrunnelse i risiko for fall. Trekledning av utsiden av kassen er heller ikke tillatt av estetiske hensyn. Beslaget på toppen av blomsterkassen skal ikke fjernes eller tildekkes. Innsetting av rekkverk på terrasse er som hovedregel ikke tillatt. Ved innsetting av nye markiser skal det velges ensfarget duk i fargen varm grå. Fasadeendringer er uansett søknadspliktig til Plan- og bygningsetaaten og styret. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

15. Det er seksjonseiers ansvar å påse at blomsterkassene ikke bygges inn uten at det er sikret tilstrekkelig mot dueplager ved at duene etablerer reir under kassene. Dette gjøres for eksempel med duepigg, nett eller annet over hele lengden av kassen og på endene slik at det ikke er mulig adgang for duer eller andre til hulrommet under kassene.

Det er også seksjonseiers ansvar å påse at det er laget tilgjengelig inspeksjonsluke til vannrennen under blomsterkassen og at dette rengjøres jevnlig for å hindre spill til etasjen under.

16. Ventilasjonsanlegget trekker kontinuerlig luft ut fra leilighetene. Lukkede ventiler gjør at mer luft suges fra andre leiligheter, noe som kan gi støy, trekk og fuktproblemer. Ventiler på bad må derfor ikke stenges helt, og ventiler over vinduer skal være åpne – unntatt under oppussing, hvor de skal holdes lukket.

17. Det er ikke lov å ha motoriserte vifter i seksjonene da det vil destabilisere det sentrale ventilasjonssystemet. Ved skifte av kjøkkenvifte skal vaktmester konfereres.

18. Det er ikke tillatt å lagre gjenstander som dekk, utstyr eller andre private eiendeler i garasjeanlegget eller på parkeringsplassene. Garasjen skal kun benyttes til parkering av kjøretøy.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 20.05.26
Selskapsnummer: 1032 **Selskapsnavn:** VESTRE ULLERN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for VESTRE ULLERN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 971278099
Møtet ble avholdt 20. mai kl. 18:30, Lilleaker Skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 52
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår OBOS-rådgiver Bendik Hoff Hjort som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Bendik Hjort er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår Bendik Hoff Hjort som protokollfører. Som protokollvitner velges to av fremmøtte seksjonseiere.

> **Forslag til vedtak:**
> Unni Fürst og Claus Frimann-Dahl er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedtatt.

6. Fastsettelse av Styrehonorar

Godtgjørelse for styret og valgkomite.

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 630.000. Dette er samme beløp som fjoråret.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 630 000 kr

Vedtatt.

7. Honorar til valgkomiteen

Godtgjørelse valgkomiteen foreslås satt til 15.000. Dette er også tilsvarende beløp som ifjor.

Forslag til vedtak:
Valgkomiteens honorar settes til kroner 15.000, -.

Vedtatt.

8. Gjesteparkering i Vesteråsveien

Fremmet av: Sissel Garaas og Arve Hansen

SAKSOPPLYSNINGER GJESTEPARKERING VESTERÅSVEIEN

Det er nå en kamp om gateparkeringsmuligheter i Vesteråsveien og nærområdet. Det er satt opp en mengde parkering forbudt skilter. 5 eneboliger er revet og blir erstattet av ca. 50 boenheter, så enda verre vil det bll. I stikkveien frem til gjesteparkeringen er det også forbudt å parkere. Forbudet følges opp av parkeringsselskapet vårt med bøter.

På grunn av alle endringene i nærområdet må gjesteparkeringen i Vesteråsveien kun være for gjester. Flere ganger i vinter har det ikke vært nok gjesteplasser. Det leies nå ut 15 plasser til bil nr.2 på gjesteparkeringen. Det er 173 LEILIGHETER i Vesteråsveien. Nå i vinter har det vært kun 14 GJESTEPLASSER tilgjengelig siden to plasser har vært fulle av snø, og en plass mistes da det ikke er oppmerking vinterstid. Vækerøveien har ca. 55 GJESTEPLASSER til 112 LEILIGHETER. Det er ikke akseptabelt at gjester til Vesteråsveien blir henvist til å parkere i Vækerøveien for så å måtte gå opp og ned til garasjen, gjennom den og videre opp og ned 157 trappetrinn i all slags vær, i alle aldre, i ulik fysisk stand og med ting og tang å bære på. En gjesteparkering er et fellesområde til felles nytte.

Fast utleie til bil nr.2 på gjesteparkeringen i Vesteråsveien må opphøre med 3 måneders oppsigelsestid.

Sameiere i Vækerøveien bør stemme for dette forslaget, eller stemme blankt.

Sissel Garaas og Arve Hansen Vesteråsveien 26 A

Styrets innstilling
Nåværende ordning ble vedtatt på Årsmøte i juni 2022, og ført inn i Husordensreglene med følgende ordlyd: "Gjesteparkeringen er for besøkende, jfr. skilting. Inntil 50% av gjesteparkeringsplassene kan leies av beboere. Kontrollert gjesteparkering administreres av styret."

Siden ordningen ble innført er det meldt at den har vært helt full to ganger.

Styret innstiller på å forkaste forslaget.

Ikke vedtatt.

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Gjesteparkeringen i Vesteråsveien skal kun være for gjester. Det er kun stemmer for og imot forslaget som telles opp.
>
> Forslag til vedtak 2:
> Hvis ikke 1 blir vedtatt foreslås at opptil fem plasser kan leies ut til beboere med 3 måneders oppsigelsestid.

9. Varmekabler på balustraden i Vesteråsveien

Fremmet av: Arne Røskeland

Forslag fra Arne Røskeland:

Da vi flyttet inn i VUB i 1995 og mange år etter dette, var det virksomme varmekabler langsmed rekkverket mot trappene i bakken mellom Vesteråsveien 32 og 36. Disse varmekablene har de senere årene sluttet å virke uten at de har blitt erstattet av nye.

Dette til tross for at steinbelegning har blitt gravd opp flere ganger!

Området har de siste par årene endelig blitt påkostet et skikkelig lysanlegg på begge sider av balustraden som skaper et meget tiltalene belysning og samtidig trygghet for beboere og andre brukere i mørke vinterkvelder. En liten kuriositet er at lysanlegget på venstre side også står på hele dagen?

I vår tid med en stadig stigende eldrebølge og sterkere fokus på HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet) håper jeg at vi her i VUB igjen også kan gå med maksimal sikkerhet opp denne bakken.

Styrets innstilling
Det er tidligere etablert varmekabler i området som beskrives. Disse har ikke virket de seneste årene. Tidligere forsøk på å finne ut av feilen har ikke ført frem. Styret har igangsatt et arbeid med å sjekke dette på nytt med en elektriker. Det vil bli feilsøket for å sjekke om det er brudd. Styret foreslår å få mandat til å utrede og innhente anbud, samt å sette dette i gang arbeidet innenfor økonomiske forsvarlige rammer.

Styret innstiller på at forslaget til Arne Røskeland forkastes, men fremmer selv et alternativt forslag.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Det installeres Nye Varmekabler fra kum ved Vesteråsveien 32 og opp bakken til Vesteråsveien 36 på høyde med Inngangsdøren. Bredde 80 – 100 cm i henhold til elkonsulents anbefalinger. Anlegget skal være ferdig til bruk vintersesongen 2026/27.

❌ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret pålegges å fortsette arbeide med å feilsøke, reparere eventuelt skifte ut varmekablene i balustraden mellom Vesteråsveien 32 og 36, og eventuelt utrede, innhente anbud og gjennomføre arbeidet med reparasjon eller utskifting, alt innenfor økonomisk forsvarlige rammer.

✅ **Forslaget ble vedtatt**

10. Lading i sykkelboder

Fremmet av: Vidar Gerhard

Forslag fra Vidar Gerhard, V30:

Jeg har ikke fått noe konkret tilbakemelding/svar fra Elaway ifm lademuligheter i sykkelbodene, men det er iallfall et konkret forslag at styret får mandat til å sjekke og evt implementere dette hvis det følger brannsikkerhet og kostnadene blir fordelt på brukerne.

Styrets innstilling
I vårt sameie ser vi ikke at det er infrastruktur til dette. I tillegg er sykkelbodene veldig fulle, og både sikkerhetsmessig og praktisk er det å ta ut batteriene og lade i leilighetene et bedre alternativ.

Styret innstiller på å forkaste forslaget.

Forslag til vedtak:
Etablere lademulighet i sykkelbodene under Elaway systemet. Gitt at hensyn til brannsikkerhet ivaretas.

❌ **Ikke vedtatt.**

11. Internett/TV

Fremmet av: Vidar Gerhard

Forslag fra Vidar Gerhard

Internett/TV

Her skal Fredrik/Styret allerede ha fått et tilbud fra Viken/Altibox.

Her mener jeg styret bør anbefale Flex L da det gir mest for pengene og folk kan velge mellom veldig høy hastighet og lite TV, eller god nok hastighet og mye TV.

Styrets innstilling
Avtalen med Telia går ut denne sommeren. Styret er i gang med kartlegging og innhenting av anbud fra aktuelle leverandører. Styret mener det vil være svært uheldig om årsmøtet nå, midt i prosessen og uten videre vurdering, pålegger styret å binde seg til èn bestemt leverandør.

Styret innstiller på å forkaste forslaget.

Forslag til vedtak:
Gå for Flex L

❌ **Ikke vedtatt.**

12. Basketballbane / Lekeplass

Fremmet av: Vidar Gerhard

Forslag fra Vidar Gerhard

Basketballbane / Lekeplass

Utbedre basketballbanen på lekeplassen.

Status i dag: Forfallen kurv på gress. Basket spilles ikke på gress.

Kan også brukes til mange andre aktiviteter, som rulleskøyter, skating/sykling, innebandy++

Jeg, som aktiv i Ullern Basket, kan holde i prosess og gjennomføring.

Styrets innstilling
Området ved lekeplassen i Vesteråsveien blir i disse dager sådd til etter rehabiliteringen. Styret ønsker å se hele området i en helhetlig sammenheng, også i forhold til gangstien som går tvers over det aktuelle arealet. I den forbindelse kan vi også vurdere om et område kan settes av til en slik type aktivitet. Det kan jo også være områder for dette i nedre del av sameiet (Vækerøveien).

Styret innstiller på å forkaste dette forslaget.

Forslag til vedtak:
Etablere et egnet dekke for halvbane basketballbane. 3x3 format.

❌ **Ikke vedtatt.**

13. Bilpleiesoner

Fremmet av: Vidar Gerhard

Forslag fra Vidar Gerhard

Etablere en sone/plass hvor man kan vaske bil og skifte dekk.

Styrets innstilling
Innvendig støvsuging er muliggjort ved strømuttak både i Vesteråsveien og i Vækerøveien. Det å skifte dekk kan gjennomføres på gjesteparkering om det ikke er mulig på egen parkeringsplass. Utvendig vask er ikke ønskelig å etablere siden drenering og vanntilførsel ikke er optimal på aktuelle steder.

Styret innstiller på å forkaste forslaget.

Forslag til vedtak:
Etablere en sone/plass hvor man kan vaske bil og skifte dekk.

❌ **Ikke vedtatt.**

14. Gjesteparkering i Vesteråsveien

Fremmet av: Vidar Gerhard

Forslag fra Vidar Gerhard

Gjesteparkering

Forslag: Utvide antall gjesteparkeringer i Vesteråsveien ved å fjerne leiemulighetene der.

Styrets innstilling
Se styrets innstilling i sak fra Sissel Garaas og Arve Hansen - styret innstiller på at forslaget forkastes.

> **Forslag til vedtak:**
> Utvide antall gjesteparkeringer i Vesteråsveien ved å fjerne leiemulighetene der.
>
> ❌ **Ikke vedtatt.**

15. App som nøkkel ved felles innganger.

Fremmet av: Vidar Gerhard

Forslag fra Vidar Gerhard

App som nøkkel ved fellesinnganger

Status: I dag har vi en brikke og en nøkkel for å komme inn i hovedinnganger, søppelrom og boder og trimrom.

Forslag: Gå over til et låsesystem der man også kan bruke app på mobilen.

Styrets innstilling
Implementering av dagens brikkesystem ble gjort i 2019. Kostnader og implementering av ny løsning i 28 oppganger er av en slik karakter at styret mener det er feil tidspunkt å starte dette.

Styret innstiller på å forkaste forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Gå over til et låsesystem der man også kan bruke app på mobilen.
>
> ❌ **Ikke vedtatt.**

16. Oppdatering av Vedtektene

Styret har gjennomgått Vedtektene og rettet opp der det var behov for å få de til å avspeile det som faktisk er tilfelle.

- legge inn korrekt dato i første kapittel
- § 20 ADMINISTRASJONSAVTALE - legge inn korrekte nummer på lån
- § 21 ELEKTRISK DREVET MOTORVOGN - fjerne det som ikke er aktuelt

Styrets innstilling
Styret har gjennomgått Vedtektene og rettet opp der det var behov for å få de til å avspeile det som faktisk er tilfelle.

- legge inn korrekt dato i første kapittel
- § 20 ADMINISTRASJONSAVTALE - legge inn korrekte nummer på lån
- § 21 ELEKTRISK DREVET MOTORVOGN - fjerne det som ikke er aktuelt

> **Forslag til vedtak:**
> Vedta de oppdaterte Vedtektene for VUB.
>
> ✓ **Vedtatt.**

17. Husordensreglene - paragraf 4

Styret har gjennomgått Husordensreglene og har forslag til utvidelser av eksisterende punkter, samt nye punkter. Dette gjøres for at vi skal få et triveligere bofellesskap for alle. Siden vi bor i et fellesskap er det viktig å ha felles retningslinjer som ivaretar både hus og mennesker, både unge og gamle.

Av formelle årsaker, presenteres endringene hver for seg i egne saker, slik at de kan stemmes over enkeltvis.

Styrets innstilling
Utvide pkt 4 til også å omfatte El-sparkesykler, og tydeliggjøre at gangveier også gjelder balustrader.

> **Forslag til vedtak:**
> Andre setning i paragraf 4, ordene "elsparkesykkel" og "balustradene" tilføyes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

18. Husordensreglene - paragraf 11

Ref Sak 17 for bakgrunn og styrets innstilling, se også vedlegg under Sak 17.

Styrets innstilling
Utvide pkt 11 til også å omfatte utvendige persienner og zipscreens.

> **Forslag til vedtak:**
> Første setning i paragraf 11, ordlyden "utvendige persienner/zipscreens" tilføyes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

19. Husordensreglene - paragraf 14

Ref Sak 17 for bakgrunn og styrets innstilling, se også vedlegg under Sak 17.

Styrets innstilling
Utvide pkt 14 med følgende setning: Sted og plassering av avfallssekker avtales med vaktmester.

> **Forslag til vedtak:**
> Tredje avsnitt i paragraf 14, setningen "Sted og tidsrom for plassering av avfallssekker avtales med vaktmester" tilføyes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

20. Husordensreglene - ny paragraf 16

Ref Sak 17 for bakgrunn og styrets innstilling, se også vedlegg under Sak 17.

Styrets innstilling
Nytt pkt 16: Ventilasjonsanlegget trekker kontinuerlig luft ut fra leilighetene. Lukkede ventiler gjør at mer luft suges fra andre leiligheter, noe som kan gi støy, trekk og fuktproblemer. Ventiler på bad må derfor ikke stenges helt, og ventiler over vinduer skal være åpne – unntatt under oppussing, hvor de skal holdes lukket.

Forslag til vedtak:
Ny paragraf 16: Ventilasjonsanlegget trekker kontinuerlig luft ut fra leilighetene. Lukkede ventiler gjør at mer luft suges fra andre leiligheter, noe som kan gi støy, trekk og fuktproblemer. Ventiler på bad må derfor ikke stenges helt, og ventiler over vinduer/og eller andre ventiler, skal være åpne – unntatt under oppussing, hvor de skal holdes lukket.

✗ **Ikke vedtatt. Styret trakk forslaget, for å komme tilbake med et presisert forslag på et senere tidspunkt.**

21. Husordensreglene - ny paragraf 17

Ref Sak 17 for bakgrunn og styrets innstilling, se også vedlegg under Sak 17.

Styrets innstilling
Nytt pkt 17: Det er ikke lov å ha motoriserte vifter i seksjonene da det vil destabilisere det sentrale ventilasjonssystemet. Ved skifte av kjøkkenvifte skal vaktmester konfereres.

Forslag til vedtak:
Nytt paragraf 17: Det er ikke lov å ha motoriserte vifter tilkoblet ventilasjonssystemet i seksjonene, da det vil destabilisere det sentrale ventilasjonssystemet. Ved skifte av kjøkkenvifte kan vaktmester konfereres.

✓ **Vedtatt.**

22. Husordensreglene - ny paragraf 18

Ref Sak 17 for bakgrunn og styrets innstilling, se også vedlegg under Sak 17.

Styrets innstilling
Nytt pkt 18: Det er ikke tillatt å lagre gjenstander som dekk, utstyr eller andre private eiendeler i garasjeanlegget eller på parkeringsplassene. Garasjen skal kun benyttes til parkering av kjøretøy.

Forslag til vedtak:
Ny paragraf 18: Det er ikke tillatt å lagre gjenstander som dekk, utstyr eller andre private eiendeler i-garasjeanlegget eller på parkeringsplassene. Garasjen skal kun benyttes til parkering av kjøretøy.

✓ **Vedtatt.**

23. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

Hvert år står styreleder og halvparten av styremedlemmene til valg. Styreleder velges for ett år, mens styremedlemmer velges for to år. Dette sikrer både kontinuitet i styret og muligheter for fornyelse. Styret består av 7 medlemmer.

I år må et styremedlem som ble valgt inn i 2025, erstattes på grunn av flytting. Valgkomiteen oppfordret derfor beboere til å melde seg som kandidater, eller foreslå andre beboere som kan kontaktes. Dette ble annonsert via oppslag i oppgangene og på VIBBO.

Valgkomiteens arbeidsmetode har vært å intervjue samtlige styremedlemmer, ikke bare de som står til valg. Formålet er å evaluere styrets samlede sammensetning og kompetanse i forhold til fremtidige arbeidsoppgaver. Komiteen vurderer også kjønnsbalanse samt geografisk representasjon i sameiet.

I tillegg har valgkomiteen intervjuet tre beboere utenfor det nåværende styret.

Valgkomiteens forslag til sameiermøtet i Vestre Ullern Boligsameie:

Forslag til gjenvalg av styreleder for ett år:

- Einar Straume, Vesteråsveien 40A

Styremedlemmer med gjenstående funksjonstid:

- Fredrik Kirsebom, Vesteråsveien 34B
- Tove Grete Valø Solheim, Vækerøveien 135A
- Mona Berbusmel, Vesteråsveien 36

Styremedlem som må erstattes på grunn av flytting:

- Kenneth Malmo, Vækerøveien 129B

Forslag til styremedlemmer på valg for to år:

- Trine Adele Fjeldheim, Vesteråsveien 34A (gjenvalg)
- Ina Svarød, Vesteråsveien 40C (gjenvalg)
- Christian Borck, Vækerøveien 135B (ny kandidat)

Forslag til valgkomite for ett år:

- Birgitte W. Flinder (gjenvalg)
- Claus Frimann-Dahl (gjenvalg)
- Unni Fürst (gjenvalg)

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Einar Straume

Følgende stilte til valg:
Einar Straume

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Christian Einan Borck
Trine Adele Fjeldheim
Ina Svarød

Følgende stilte til valg:
Christian Einan Borck
Trine Adele Fjeldheim
Ina Svarød

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Birgitte W. Flinder
Claus Frimann-Dahl
Unni Fürst

Følgende stilte til valg:
Birgitte W. Flinder
Claus Frimann-Dahl
Unni Fürst

VESTRE ULLERN BOLIGSAMEIE VEDTATT 4.10. 1977
Revidert på ekstraord.
årsmøte 21.06.1988,
03.04.2001, 25.03.2003,
24. mars 2004, 23.05.2006,
22.04.2010, 13.4.2011,
18.04.2012, 27.11.2013,
22.04.2014, 13.04.2016,
18.04.2017, 23.05.2018
,21.05.2019, 22.05.2024.

V E D T E K T E R

For

VESTRE ULLERN BOLIGSAMEIE

Vedtatt i sameiermøte den 4.10.1977, revidert 21.6.1988, 3.4.2001 og endret i årsmøte den 25.03.2003 i medhold av om eierseksjoner 23.mai 1997 nr 31 med endringer pr 01.01.2002. Sist endret på ordinært årsmøte 21.05.2019.

§ 1

Vestre Ullern Boligsameie (Sameiet) består av 286 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 8. mars 1977.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 28, bnr. 309 i Oslo Kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husordensregler fastsatt av årsmøtet.

En sameier kan fritt overdra, pantsette og leie bort sin seksjon i sameiet, med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3
FELLESUTGIFTER

Felleskostnadene er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles på sameierne etter kjøpesummene ifølge utgangsskjøtene for den enkelte seksjon. Styret fastsetter a kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier. Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av fellesutgiftene etter påkrav, anses som vesentlig mislighold.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (G) på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4
HEFTELSESFORM

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 5
REGISTRERING AV SAMEIERE

Sameiets styre og forretningsfører skal, av registreringshensyn, underrettes om overdragelser og utleie/fremleie. Melding om overtagelse og utleie/fremleie skal sendes styret og forretningsfører minst 14 dager før overtagelse/innflytting.

§ 6
STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 6 medlemmer. Styret skal velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt og for ett år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 7
STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan herunder, i samsvar med lov om eierseksjoner, treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggende representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 8
OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene. Dette kan gjøres elektronisk.

§ 9
ÅRSMØTE

Øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Med innkallingen skal årsberetning og revidert regnskap for det forløpne kalenderår vedlegges sammen med revisors beretning, forslag til driftsbudsjett og saksliste for øvrig.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner dette nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen representerer minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i årsmøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkalle til årsmøte.

§ 10
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1: Konstituering
- valg av møteleder
- valg av sameiere til underskrift av protokollen
- valg av tellekorps

2: Styrets årsberetning

3: Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- vedlikeholdsplan og skjøtselsplan
- fastsettelse av godtgjørelse til styret

4: Valg av styremedlemmer
- valg av styreleder
- valgkomite

5: Saker som forøvrig er nevnt i innkallingen.

§ 11
MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,

. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,

. samtykke til endring av formål for bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

. samtykke til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet,

. tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene

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 en 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 seksjonseierne.

§ 12
OM ÅRSMØTET

Alle sameierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

På årsmøtet har hver seksjon en stemme. Sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og to av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 13
REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 14
FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter denne og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter deres lønn, fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt sier dem opp eller gir dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Forretningsfører påser at Sameiet har tilfredsstillende forsikringer.

§ 15
ENDRINGER I VEDTEKTENE/HUSORDENSREGLER

Endringer i sameiets vedtekter krever 2/3 flertall og husordensregler kan besluttes av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

§ 16
HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig, eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående om sitt eget eller nærståendes ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 17
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 18
MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 39.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 19
FRAVIKELSE

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravi-kelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 20
ADMINISTRASJONSAVTALE

Vestre Ullern har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til lån til gavlveggprosjektet og lån til betong/garasje og balustrade.

Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Vestre Ullern og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Vestre Ullern v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Vestre Ullerns felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Vestre Ullern, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

§ 21
ELEKTRISK DREVET MOTORVOGN

Elektrisk drevet motorvogn (elbil og hybrid) kan bare lades via den infrastrukturen sameiet har satt opp for dette. Tilgang gis etter innbetaling av en engangssum fastsatt av årsmøtet, for tiden kr 15 000. Sameier kan deretter for egen regning anskaffe en SALTO ladeboks med strømmåler fra den elektroinstallatør sameiet til enhver tid utpeker. Styret fastsetter en a konto innbetaling per måned for å dekke strømforbruket. Dette avregnes mot reelt forbruk ved årets utgang.

§ 22
VEDLIKEHOLD

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk. Bruksenheten skal holdes fri for insekter og skadedyr.

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

Vedlikehold av terrassegulv er den enkelte sameierens ansvar og skal foretas i henhold til vedtatt standard.

Ved bruk av sameiets forsikring plikter den enkelte å dekke forsikringens egenandel i tilfeller der skaden har sin årsak i seksjonens leilighet og omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Vedlikehold skal skje i henhold til vedlikeholdsplan vedtatt av årsmøtet.

§ 23
VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidig vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonene skal innbetale til fondet innkreves sammen med månedsvise betaling til felleskostnadene, eller etter annet vedtak i årsmøtet.

§ 24
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. SKAL skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning av styret og årsmøte.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameier, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 25
DØRER MOT TERRASSENE

Seksjonseiere som ønsker det, kan installere heve/skyvedør / foldedør ut mot terrassen(e) i egen leilighet. Det forutsettes at eventuelle nødvendige godkjenninger fra relevante bygningsmyndigheter foreligger. Innsettingen må utføres fagmessig.

I de seksjonene der det er installert heve/skyvedør/foldedør belastes seksjonseieren eventuelle merkostnader dette påfører sameiet i forbindelse med vedlikeholdstiltak etter eierseksjonsloven av 2017 § 33, inkludert i forbindelse med fellestiltak for utskifting av terrassedører og vinduer. Som merkostnader regnes alt ut over kostnaden ved utskifting av en standard størrelse terrassedør og vindu(er), tilsvarende terrassedør og vindu(er) fra byggeåret. Planlagt skifte skal forelegges styret for godkjenning.

§ 26
UTVIDET KJØKKENTERRASSE

Kjøkkenterrassen i første etasje tillates utvidet med inntil 1 m mot skråning under forutsetning av at søkers naboer på hver side 1. etasje, 2. etasje over og på hver side skriftlig samtykker i utvidelsen. Utvidelse må utføres fagmessig, og planen må forelegges styret for godkjenning. Det forutsettes godkjenning fra Plan- og bygningsetaten dersom slik godkjenning er påkrevd.

§ 27
DE- OG REMONTERING

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert (slikt som alle installasjoner, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, fastmontert belysning og lignende) må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

§ 28
GASSPEIS

Gasspeis er tillatt, under forutsetning at den er montert av en autorisert installatør. Avgassrøret kan bare føres ut gjennom yttervegg på egen terrasse og må være slik at det ikke er til sjenanse for andre sameiere. Det er ikke tillatt å føre avgassen gjennom gavler eller tak. Innsetting av ny gass-peis skal meldes til styret.

§ 29
OPPBEVARING AV GASSBEHOLDERE

Gassflasker skal oppbevares slik offentlige forskrifter krever. For tiden er det i hver leilighet anledning til å ha inntil to beholdere på hver 11 kilo gass. Innendørs skal gassflasker oppbevares stående på stabilt underlag i et luftig skap. Ved oppbevaring på verandaen skal skapet i tillegg være av materiale som ikke er brennbart. I det felles bodområdet eller i egen bod innenfor dette er oppbevaring av alle former for gassbeholdere strengt forbudt. Forbudet gjelder også tomme beholdere.

§ 30
VARMEPUMPE

Det tillates ikke varmepumpe i sameiet.

HUSORDENSREGLER FOR VESTRE ULLERN BOLIGSAMEIE

(Vedtatt 18.4.1979. Revidert på årsmøte 25.3.1992, 28.04.2015.
23.05.2018, 07.06.22. Sist endret på ordinært
Årsmøte 06.06.23)

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leilighetene. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt miljø.

2. Vedtak fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som eventuelt må endelig vedtas på påfølgende årsmøte.

3. Styret skal påse at husordensreglene overholdes, men kan gi vaktmesteren fullmakt til å gripe inn ved overtredelser. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt

4. Bil- og motorsykkelkjøring på gangveiene er ikke tillatt. Sykling med tohjulssykkel på gangveiene er likeledes forbudt. Parkering er kun tillatt på de registrerte plasser. All kjøring i garasjene må skje med stor aktsomhet. Det bør nyttes lys, og farten bør holdes under 15 km/t av hensyn til barn og voksnes sikkerhet.

Gjesteparkeringen er for besøkende, jfr. skilting. Inntil 50% av gjesteparkeringsplassene kan leies av beboere. Kontrollert gjesteparkering administreres av styret

5. Søppel skal kastes i beholderne i søppelrommet, fordelt mellom restavfall og papir/kartong. Glass kastes i de utplasserte containere ved innkjøringene. Pappesker slås flate og må ikke gå over kanten på beholderne for papir. Maling / løsemidler og alt elektrisk må leveres til gjenbruksstasjon eller el-forhandler.

6. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vannet og ledningene ikke fryser. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

7. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hund skal skje utenom barnas lekeplasser. Lufting av hund skal skje i bånd. Hundeekskrementer må fjernes.

8. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret.

9. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. De må ikke brukes slik at andre sjeneres. Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne være særlig hensynsfulle. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene og høylytt tale og musikk på terrassene og balkongene vil forstyrre beboerne i et stort omfang. Teppebanking på terrassene og balkongene bør søkes unngått.

10. I fellesrom må det ikke settes ting som utgjør en brannfare eller er til ulempe for andre beboere. Av hensyn til eksplosjonsfaren må gassbeholdere aldri oppbevares i fellesrommene. Bruk av kullgrill på verandaen er forbudt. Barnevogner og barnesykler kan plasseres i fellesrom. Sykler skal settes i sykkelbodene. Etter pålegg fra Brannvesenet er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i trappeoppgangene. Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

11. Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende så som f.eks. maling, radio- og TV-antenner, flaggstenger, skilt eller andre ut-

vendige, faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

12. Håndverkere kan kjøre til inngangen for av- og pålessing, hvoretter kjøretøyet settes på seksjonseiers egen parkeringsplass eller på gjestparkeringsplassene. Dette er seksjonseiers ansvar.

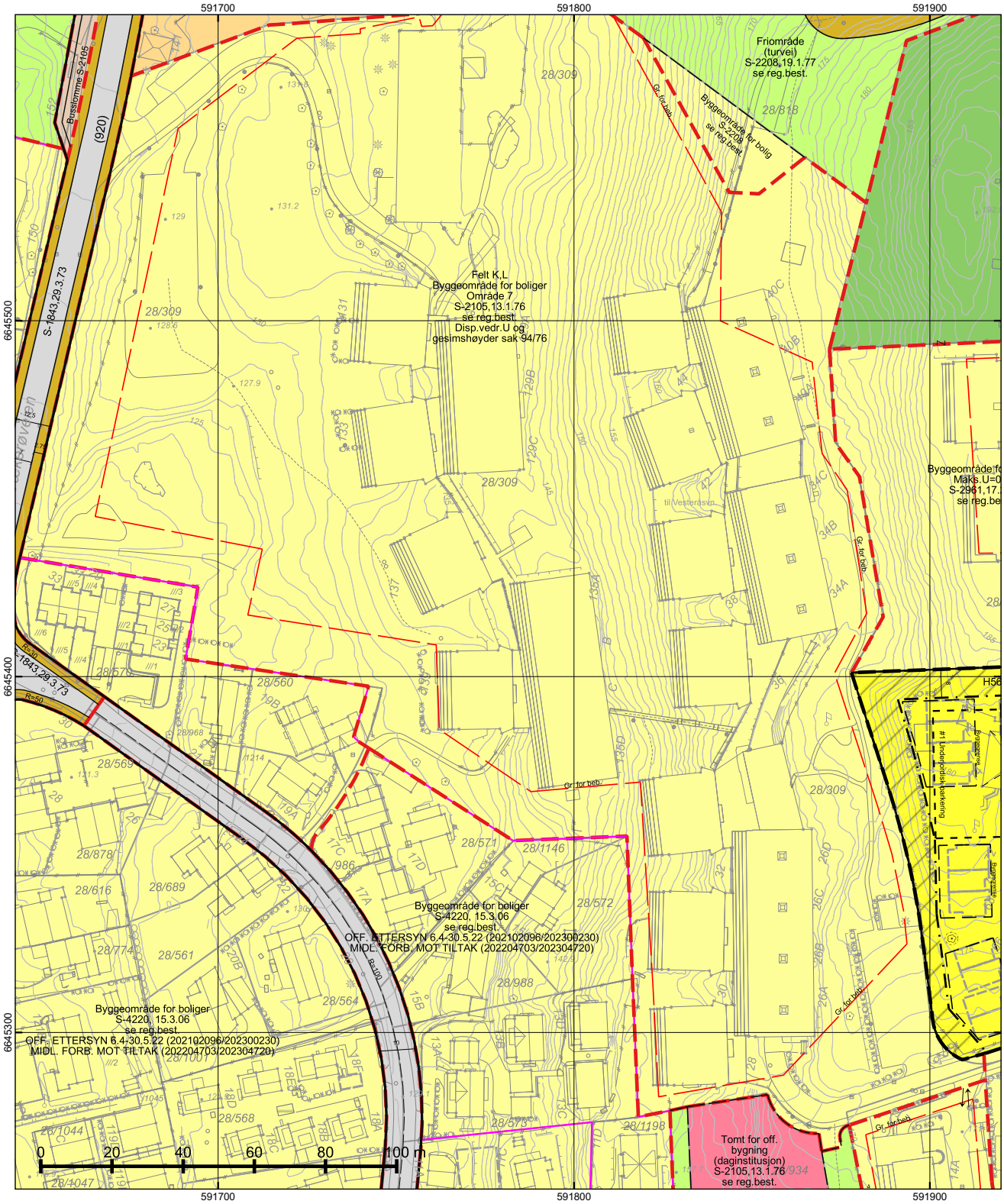
13. Ved renovering er det ikke tillatt å kaste bygningsavfall i sameiets søppelcontainere eller søppelrom. Bygningsavfall kan ikke hensettes på balustradene eller på snuplassene i garasjene. Ved tilsøling i trappeoppganger i forbindelse med renovering skal det ryddes og vaskes hver dag. Ved skader skal dette utbedres i samarbeid med vaktmester så snart som mulig. Dette er seksjonseiers ansvar. Det er ikke tillatt å slipe/sage/kutte i materiale i oppganger eller fellesrom.

14. Ved arbeider som beboerne gjør selv eller med hjelp av andre, gjelder reglen at banking og bruk av støyende redskaper ikke er tillatt før kl. 0800 og etter kl. 1900 på hverdager, før kl. 1000 og etter kl. 1600 på lørdager, og ikke på søn- og offentlige fridager. Blokkens beboere skal varsles i god tid før støyende og vedvarende arbeider settes i gang.

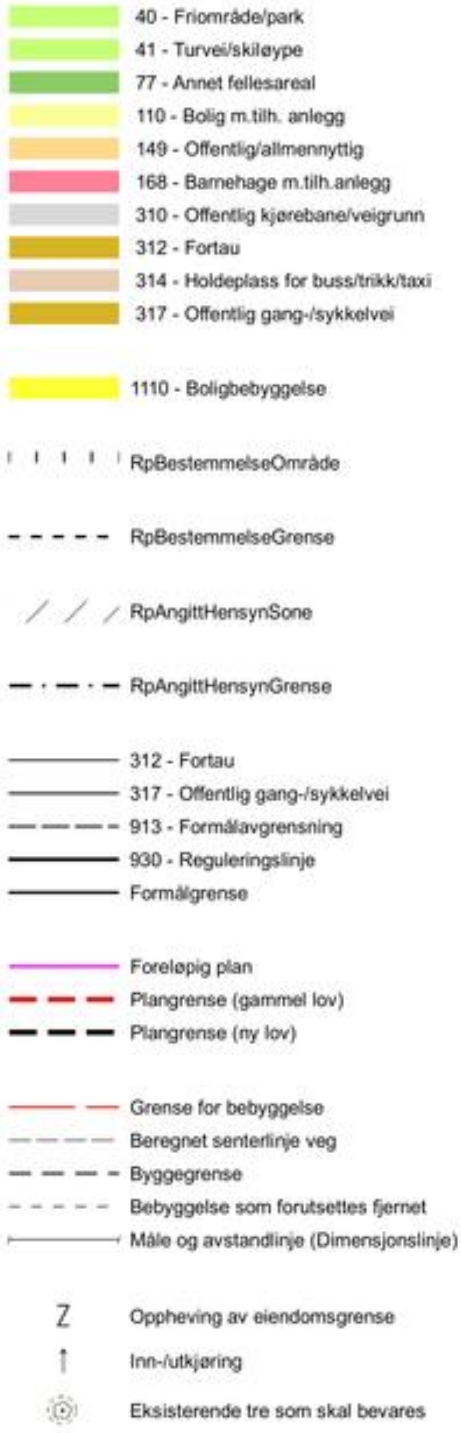
Det skal meldes fra til styret om hvilken leilighet det gjelder og i hvilket tidsrom. Hvis det brukes ett eller flere firmaer som utfører jobben, skal kontaktinformasjonen på disse formidles både til styret og fremgå av oppheng i berørte oppganger. Sekker med avfall merkes med leilighet og seksjonseiers navn.

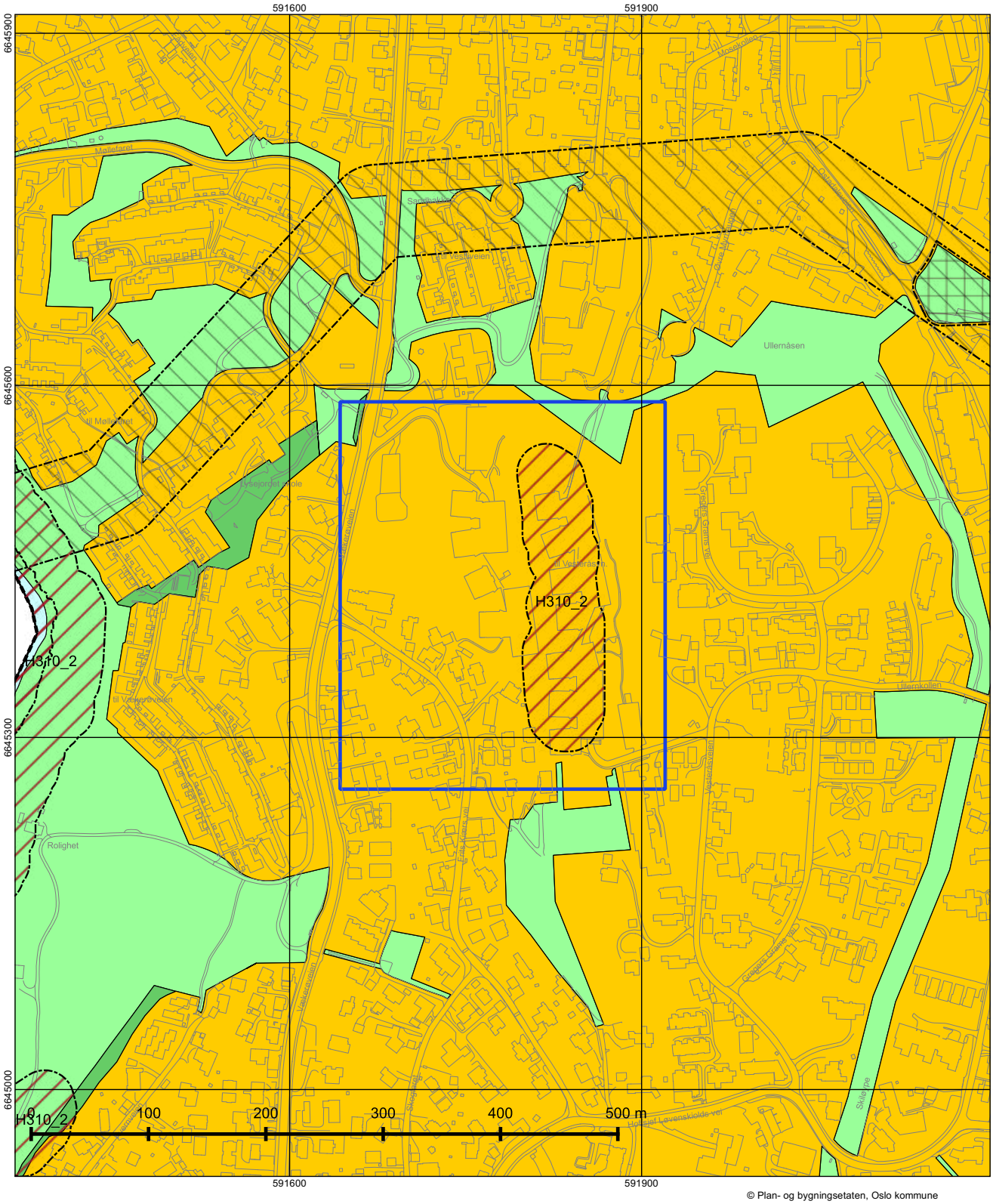
15. Det er seksjonseiers ansvar å påse at blomsterkassene ikke bygges inn uten at det er sikret tilstrekkelig mot dueplager ved at duene etablerer reir under kassene. Dette gjøres for eksempel med duepigg, nett eller annet over hele lengden av kassen og på endene slik at det ikke er mulig adgang for duer eller andre til hulrommet under kassene.

Det er også seksjonseiers ansvar å påse at det er laget tilgjengelig inspeksjonsluke til vannrennen under blomsterkassen og at dette rengjøres jevnlig for å hindre spill til etasjen under.


591700
591800
591900
6645500
6645400
6645300
Friområde (turvei) S-2208,19.1.77 se reg.best.
Byggeområde for bolig S-2208 se reg.best.
Felt K,L Byggeområde for boliger Område 7 S-2105,13.1.76 se reg.best. Disp.vedr.U og gesimshøyder sak 94/76
Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best. OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230) MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Tomt for off. bygning (daginstitusjon) S-2105,13.1.76 se reg.best.
Bussholmen S-2105
(920)
S-1843,29,3.73
Vesterås vn
til Vesterås vn
Gr. for bebb.
Gr. for bebygg.
Gr. for bebygg.
Gr. for bebygg

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158920/86534204
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 03.06.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534204
Deres ref: 9258053

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 28, BNR. 309.

Vi viser til bestilling av 03.06.2026 for eiendom gnr. 28, bnr. 309.

GNR. 28 BNR. 309

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.05.1938.

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

50577 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

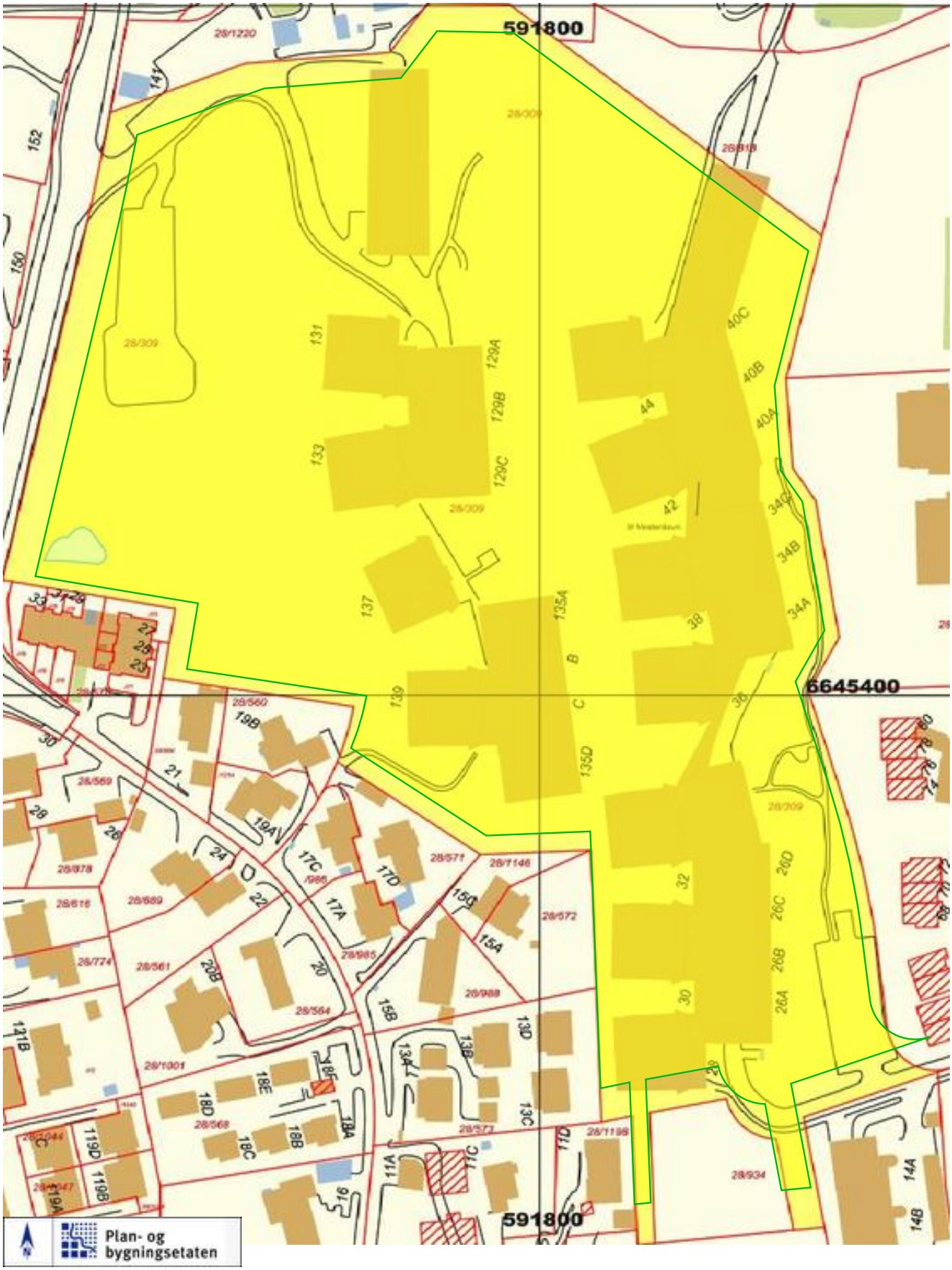
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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


591800
6645400
591800
Plan- og bygningsetaten

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

4B ARKITEKTER AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Dato: 15.10.2019

Deres ref.: | Vår ref.: 201404041-17 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Elisabeth Alvilde Stalvik | Arkivkode: 531

Byggeplass:	VESTERÅSVEIEN 34 - 44	Eiendom:	28/309/0/0
Tiltakshaver:	VESTRE ULLERN BOLIGSAMEIE	Adresse:	Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	4B ARKITEKTER AS	Adresse:	Oscars gate 20, 0352 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Vesteråsveien 34 - 44

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring inkludert vindusutskifting, mottatt 30.09.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene handler om at fasade øst ikke utføres som godkjent, men beholdes som eksisterende fasade. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201404041

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A10-34-44-01	20.02.2014	1/17
Fasade vest - Vesteråsveien 34 - Som bygget	A40-34-04	08.01.2014	11/6
Fasade vest - Vesteråsveien 40 - Som bygget	A40-40-04	08.01.2014	11/15
Fasade nord - Vesteråsveien 34	A40-34-01	09.01.2014	15/9
Fasade sør - Vesteråsveien 34	A40-34-02	09.01.2014	15/10
Fasade nord - Vesteråsveien 36	A40-36-01	09.01.2014	15/12
Fasade sør - Vesteråsveien 36	A40-36-02	09.01.2014	15/13
Fasade vest - Vesteråsveien 36	A40-36-04	09.01.2014	15/14
Fasade nord - Vesteråsveien 38	A40-38-01	09.01.2014	15/15
Fasade sør - Vesteråsveien 38	A40-38-02	09.01.2014	15/16
Fasade vest - Vesteråsveien 38	A40-38-04	09.01.2014	15/17

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Fasade nord - Vesteråsveien 40	A40-40-01	09.01.2014	15/18
Fasade sør - Vesteråsveien 40	A40-40-02	09.01.2014	15/19
Fasade nord - Vesteråsveien 42	A40-42-01	09.01.2014	15/21
Fasade sør - Vesteråsveien 42	A40-42-02	09.01.2014	15/22
Fasade vest - Vesteråsveien 42	A40-42-04	09.01.2014	15/23
Fasade nord - Vesteråsveien 44	A40-44-01	09.01.2014	15/24
Fasade sør - Vesteråsveien 44	A40-44-02	09.01.2014	15/25
Fasade vest - Vesteråsveien 44	A40-44-04	09.01.2014	15/26

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Dere har redegjort for at dere ikke har utarbeidet avfallsplan. Vi noterer avviket og vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Elisabeth Alvilde Stalvik - saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder

Kopi til:
VESTRE ULLERN BOLIGSAMEIE, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 49 OSLO 3 TLF 60 60
OV/BP

KOPI

Oslo, den 22/11-1978

FERDIGATTEST

(F. nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.28/bnr.830 av bnr.5, blokk 4 - Ullern Øst K-L
Vesteråsveien 34 A-B-C

Journalnr.
75/2657

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
3/10-1978

Bygningens art
Boligblokk

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

Byggenavn
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3

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

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

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

For bygningssjefen

Olav Vevle

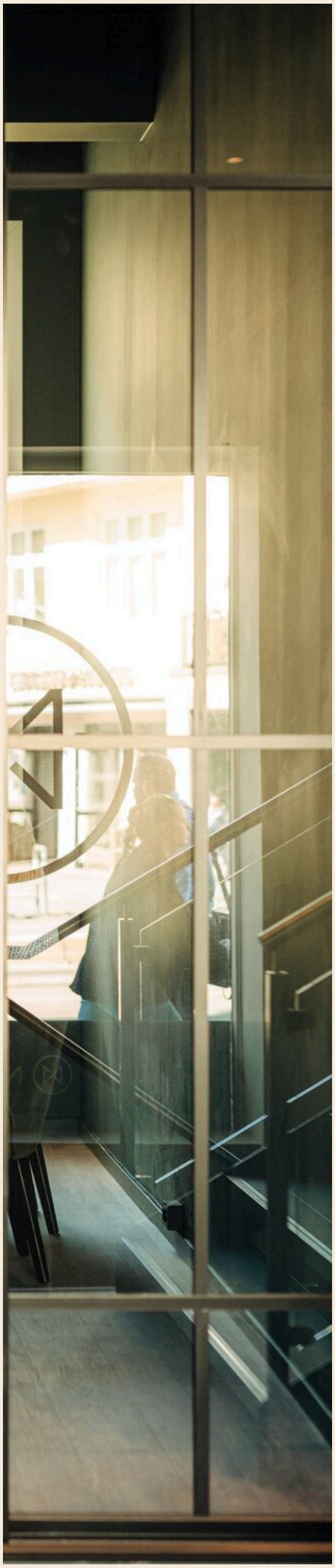
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygninger vedk. — i annet øyemed enn det bygningen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

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Sognsveien 70B, 0855 Oslo
ullevaal@nordvikbolig.no
23 00 65 60

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: 23-0129/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vesteråsveien 34B 0382 OSLO
Matrikkel: Gnr 28, bnr 309, snr 85 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Thor Hafnor

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ullevål
t.hafnor@nordvikbolig.no
970 22 432