NORDVIK

Silurveien 19

3 soverom | 64 kvm | Aksjeleilighet

Velkommen til

Silurveien 19

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
57	Om boligen
71	Nabolagsprofil
73	Vedlegg
93	Egenerklæringsskjema
100	Andre vedlegg
244	Kontaktinfo
247	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
251	Forbrukerinformasjon om budgivning
252	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.10.2026

Nøkkelinformasjon



4-roms hjørneleilighet med sydvendt balkong og fint utsyn | God og usjenert internbeliggenhet | Barnevennlig bomiljø

Prisantydning	**5 425 000,-**
Omkostninger	**14 650,-**
Totalpris	**5 799 513,-**
Fellesgjeld	**359 863,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 142,-**
BRA-i	**64 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1955**
Eierform	**Aksje**

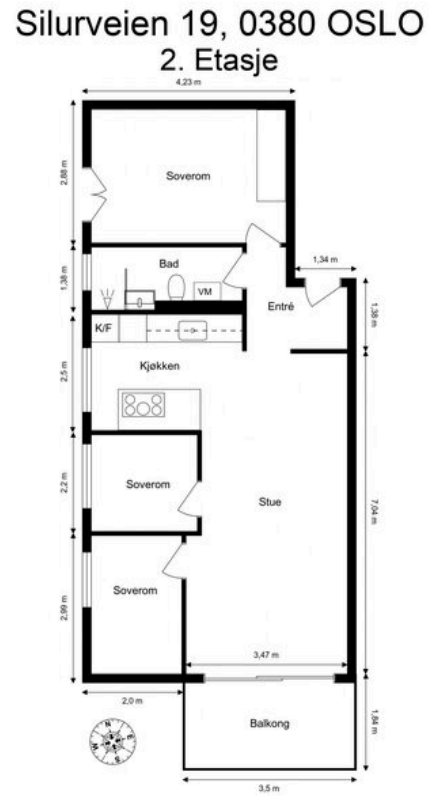
Kort fortalt

Lys og innbydende 4-roms hjørneleilighet med sydvendt balkong i et grønt og barnevennlig bomiljø. Leiligheten har en tilbaketrukket og naturskjønn beliggenhet med Mærradalen som nabo og flotte tur- og treningsmuligheter like utenfor døren. Samtidig er det kort gangavstand til servicetilbud og offentlig kommunikasjon, med kun 9 minutter med T-banen til Majorstuen.

- Sydvendt balkong med gode solforhold
- Usjenert og lys hjørnebeliggenhet
- Moderne kjøkken med hvitevarer
- Tre soverom | Fransk balkong mot vest
- Vinduer 2019 (unntatt bad) | Skyvedør 2016
- Loftsbod + to kjellerboder
- Fyring inkl.
- Mulighet for parkeringsleie
- Barnehage på feltet
- Store og barnevennlige fellesområder
- Fine turmuligheter i Mærradalen
- Nær buss, T-bane og søndagsåpen butikk

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 64 kvm
Total BRA: 64 kvm



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

HOLTET TAKST
















SAMSUNG














HOOVER












joker










Marmaboien
Barnehage



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0156/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selgere
Marta Tellez Gabriel
Javier Capdevila Paz

Kjøpesum og omkostninger
5 425 000,- (Prisantydning)
359 863,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 784 863,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 500,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 799 513,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 809 013,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1955

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 64 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 72 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Entré, tre soverom, bad og stue/kjøkken
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 6 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. To kjellerboder
Total BRA: 6 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 2 kvm.

Ikke målbare arealer:

Loftsbodens areal er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal er oppmålt til ca. 8 m²

Innhold
Leiligheten inneholder entré, tre soverom, bad og stue/kjøkken. Leiligheten disponerer i tillegg to kjellerboder og en loftsbod.

Standard
Entré:
Entré med 1-stavs parkett, malte veggflater og oppbevaringsmuligheter i garderobeskap. Leiligheten har i tillegg gode lagringsmuligheter i to kjellerboder og en loftsbod med et gulvareal på ca. åtte kvm.

Stue:
Lys og innbydende stue med 1-stavs parkett og malte veggflater. Gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe og spisebord. Stuen er usjenert og får godt med lysinnslipp fra store vindusflater mot syd. Leiligheten har vinduer fra 2019 (ikke bad) og skyvedør ut mot balkong fra 2016. Fra stuen er det utgang til en romslig og skjermet balkong på ca. seks kvm med flislagt gulv. Balkongen er overbygget og lun med markise, og utgjør en fin forlengelse av rommet. Sydvendt og solrik

med plass for en hyggelig sittegruppe.

Kjøkken:
Moderne og gjennomført kjøkken med 1-stavs parkett, malte veggflater og gode lysforhold. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i stein med underlimt oppvaskkum. Nedfelt induksjonstopp med integrert kjøkkenventilator. Kjøkkenet er praktisk utformet og har gode oppbevaringsmuligheter. Kjøl/- fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og mikrobølgeovn medfølger. Det er montert lekkasjedetektor og under kjøkkenbenken er det en varmtvannsbereder på ca. 120 liter.

Bad:
Helfliset bad fra 2014 med varmekabler i gulv, downlights i himling og opplegg for vaskemaskin. Badet er innredet med vegghengt toalett og dusjhjørne med glassbyggerstein. Servantskap med flislagt benkeplate og ovenpåliggende servant. Speilskap med belysning og integrerte hyller i vegg.

Soverom:
Stort og fint hovedsoverom med gode møbleringsmuligheter og stort garderobeskap. Soverommet får rikelig med naturlig lysinnslipp fra to-fløyet dør mot vestvendt, fransk balkong. Leiligheten har i tillegg to ekstra soverom med store vindusflater og gode lysforhold. Rommene ligger usjenert til, og passer fint som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Parkering
Aksjelaget disponerer parkeringsplasser som kan leies etter søknad til styret. Det følger ikke fast parkeringsplass med leiligheten. Det er etablert seks parkeringsplasser med ladeinfrastruktur og ladestolper for elbil, som benyttes etter behov og inngår i en rotasjonsordning blant beboere som ønsker lademulighet. Garasjene i boligselskapet er privateide og tilknyttet to eksterne garasjelag.

Det er for øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Ringen Rørservice AS Totalrenovering av bad i 2014

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Ringen Rørservice AS Totalrenovering av bad i 2014

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Usikker på navn da dette ble gjort i regi av borettslag Nye vinduer og verandaer ble byttet i hele boretslaget i perioden 2018-2020

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Ringen Rørservice AS Komplett rør i rør system ved renovering av bad.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Ringen Rørservice (bad) Elektrisk anlegg ble oppdatert når leiligheten ble pusset opp, men har ikke klart å finne kvittering (arbeidet ble gjort av firma)

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon?
Årlig service på radonanlegget Keli AS

Bygningssakkyndig
Holtet Takst AS

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

Utvendig:
- Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 2019
- Entrédør med brannklassifisering B30 og lydklassifisering 40 dB

- Balkongskyvedør med 3-lags isolerglass fra 2016
- Sørvendt balkong på 6,4 kvm med flislagt gulv
- Vestvendt, fransk balkong ved åpning av 2-fløyet dør med 2-lags glass. Rekkverket er av støpejern

Innvendig:
- Gulv: 1-stavs parkett, fliser på bad
- Vegger: Malte, slette overflater
- Tak: Malte, slette overflater
- Etasjeskiller er av betongdekke
- Innvendige dører er malte fyllingsdører

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og anlegget er besiktiget i rørskap
- Hovedstoppekran er plassert i fordelingskap
- Innvendige avløpsrør er av plast
- Boligen har naturlig ventilasjon
- Ca. 120 liters varmtvannstank under kjøkkenbenk
- Det er vannbåren varme i radiatorer med forsyning av varmtvann fra fellesanlegg
- Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og kursfortegnelse
- Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Vindu på bad:
· Vinduet på badet har passert over halvparten av forventet levetid. Det registreres noe slitasje på karm. Basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank:
· Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme):
· Eldre anlegg med nyere element uten påviste skader/lekkasjer.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom:
· Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
· Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling:
· Vinduets plassering i våtsone er uegnet. Fare for fukt i konstruksjon. Se vedlagt bilde som beskriver våtrommets våtsoner.
· Det er påvist sprekk i en flis i dusjen.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon:
· Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk:
· Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
· Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter
· Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav
· Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre
· Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010
· Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger, herunder kjøl/-fryseskap, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.
Følgende løsøre og tilbehør medfølger:
- Smarthusløsninger med sentral som styrer lys

Følgende løsøre og tilbehør medfølger ikke:
- Tv

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

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren varme i radiatorer med forsyning av varmtvann fra fellesanlegg.
- Elektriske varmekabler på bad

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4 230 kWh (2025). Hittil i 2026 har strømforbruket vært ca. 3 283 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 142,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer bl.a. oppvarming via radiatorer, internett, kommunale avgifter, vaktmestertjeneste, trappevask, nedbetaling balkonglån, styrehonorar, forretningsførerhonorar, samt drift og vedlikehold.

Felleskostnadene er fordelt slik:
Felleskostnader: kr. 3982,16
Oppvarming: kr. 717,60
Trappevask: kr. 204
Balkonglån: kr. 1 237,90

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 356 294,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 425 177,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Boligselskapet har avtale med Telia som leverandør av tv- og bredbåndstjenester.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
Aksjeselskapet består av 135 leiligheter knyttet til aksjer. Selskapet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921 447 264, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresser:
- Geologsvingen 1-67 B
- Silurveien 19-39

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Fra forretningsfører:
- Vedtektsendring av §3 på generalforsamling 13.06.17. Det er nå vedtektsfestet at aksjer og innskudd bare kan overdras sammen og slik at overdragelse av aksjer samtidig innebærer overdragelse av innskudd. Innskuddet er ikke rentebærende og kan ikke sies opp av aksjonæren. Det er altså melding fra panthaver til selskapet v/forretningsfører som etablerer rettsvern for panthaver. Andelsobligasjonen er ikke lenger nødvendig ved eierskifter/transport.

Det er gjennomført rehabilitering av eksiterende balkonger i blokkene. I tillegg er det satt opp 11 nye balkonger, generalforsamling 26 mai 2015. Prosjektet er ferdigstilt. Det er etablert 6 p-plasser for El-bil infrastruktur inklusiv ladestolper for rotasjon blant beboere som har behov for å lade Garasjene i boligselskapet er knyttet til 2 frittstående eksterne garasjelag. Garasjene er prviat eide og kan følge ved salg, de kan ikke omsettes til andre enn aksjonærer i Øvre Ullern BS AS. Ingen p- plasser følger med ved overtagelse av leilighet/rekkehus. Kjøper må søke om p - plass til styret@oubs.no.

Større vedlikehold utført i perioden 2018-2024:
- Oppgradert elektrisk anlegg i hele bygningsmassen (blokker og fellesarealer).

- Bygget infrastruktur for ladeanlegg, både privat-leide plasser og fellesanlegg.
- Oppgradert grøntarealene etter anleggstiden (etter balkongarbeidene), samt idrettsplassen.
- Oppgradert fyrkjele og fellesvarmeanlegget.
- Reparert rømningsbalkonger i blokkene, samt "sig" i teglstein på kledningen.
- Oppgradert sykkelbodene, med moderne lagring, som har triplet kapasiteten.
- Nytt låssystem, samt mulighet for digitale nøkler for felles og private dører.

Tidligere vedlikehold og rehabilitering:
2015-2018
- Nye balkonger ref. generalforsamlingsvedtak i 2015.

2016
- Maling av rekkehus.

2015-2016
- Radonsikring.

2015
- Nytt elektrisk anlegg i blokkene
- Drensrør i Geologsvingen 2, 4, 6 og 8.
- Fornying av bunnledning.

Dato for årsmøte er satt til 30.05.2026. Budsjett er derfor ikke godkjent og der er ikke avholdt avstemming av saker.
Styrets årsrapport:
I 2025 ble det avholdt 13 styremøter, hvor 130 saker ble behandlet. Det ble ikke holdt ekstraordinære generalforsamlinger, men ett beboermøte ble gjennomført.

Økonomi:
Årsresultatet for 2025 ble et overskudd på kr. 792.039,-, noe bedre enn budsjettert. Flere vedlikeholdskostnader som gjaldt arbeid utført i 2024, ble fakturert og regnskapsført i 2025. Dette gjaldt særlig takrehabilitering i Geologsvingen 45 og utbedring av vannledning ved Geologsvingen 2–4, og var en medvirkende årsak til kapitalinnkallingen høsten 2024.

Energikostnadene ble betydelig lavere enn forventet, med faktiske kostnader på kr. 875.788,- mot budsjettert kr. 1.400.000,-. Fra oktober 2025 inngikk boligselskapet avtale om «Norgespris», som forventes å redusere kostnadene ytterligere. A konto-beløp for fyring ble derfor redusert fra januar 2026.

Styret gjennomgikk også feilførte fakturaer i Obos-systemet og sørget for korrigeringer. Dette påvirket ikke resultatet, men ga riktigere regnskapsføring.

Energikartlegging og vedlikehold:
Boligselskapet mottok støtte fra Enova til energikartlegging. Etter tilbudsrunde ble Obos Prosjekt valgt til å gjennomføre både energikartlegging og tilstandsvurdering av bygningsmassen.

Rapportene viste at bergvarme ville være et svært lønnsomt tiltak. Styret søkte derfor Enova om støtte til energieffektivisering. Arbeidet med langsiktig vedlikeholdsplan videreføres i kommende styreperiode.

Bergvarme:
På beboermøte i desember 2025 presenterte Obos Prosjekt funnene fra rapportene. Bergvarme ble vurdert som svært gunstig, både økonomisk og teknisk, samtidig som eksisterende fyringsanlegg hadde behov for oppgraderinger.

Boligselskapet fikk tilsagn fra Enova om støtte på inntil kr. 4,5 millioner. Prosjektet ble vedtatt på generalforsamling i januar 2026 og ferdigstilles våren 2026.

Tak og vedlikehold:
Undersøkelser av taket i Geologsvingen 67 A/B avdekket fuktproblemer og behov for rehabilitering. Flere faglige vurderinger bekreftet dette, og styret planlegger gjennomføring i 2027.

Det er også gjort vurderinger og mindre reparasjoner på andre tak i boligselskapet. Flere forebyggende tiltak planlegges i 2026.

TV, internett og fiber:
Styret vurderte nye løsninger for TV og internett da avtalen med Telia utløper i 2026. Etter vurdering av pris, fleksibilitet og total kostnad for beboerne, ble Global Connect valgt som ny leverandør.

Ny avtale gir betydelig lavere kostnader, raskere fiberlinje (1000/1000 Mbps) og større valgfrihet for TV- og strømmetjenester. Installasjon av fiber gjennomføres i løpet av 2026.

Utbygging i nærområdet:
Utbyggingen i Silurveien 18–20 startet høsten 2025. Styret har hatt løpende dialog med utbygger og informert beboerne ved behov.

Økt aktivitet har ført til mer feilparkering ved enkelte plasser. Styret har derfor innført parkeringskontroll fra april 2026.

HMS, brann og radon:
Det ble gjennomført brannkontroll i september 2025. Oppfølgingskontroller gjennomføres i 2026.

Radonmålinger vinteren 2024/25 førte til flere tiltak, blant annet service på eksisterende radonsug og installasjon av nye radonvifter der det var nødvendig.

Sosiale tiltak:
Det ble arrangert vår- og høstdugnad samt julegrantenning i 2025. Styret opplever økende engasjement og godt oppmøte, noe som bidrar positivt til bomiljøet.

Saker til årsmøte 2026:
Sak 1 – Etterisolering av rekkehus
Forslagsstiller ønsker at etterisolering av rekkehusene prioriteres høyt i vedlikeholdsplanen. Formålet er å redusere energikostnader, forbedre inneklima og bokomfort, samt sikre en mer bærekraftig og fremtidsrettet bygningsmasse. Det vises til at eldre boliger ofte har dårlig isolasjon, og at etterisolering er et effektivt tiltak for å redusere varmetap.

Forslaget innebærer at etterisolering vurderes i sammenheng med fremtidig vedlikehold og rehabilitering.

Styrets innstilling
Styret støtter intensjonen i forslaget, men anbefaler at det ikke fattes vedtak nå. Energikartleggingen viser at etterisolering kan gi lavere energibehov og bedre inneklima, men tiltaket vurderes foreløpig ikke som økonomisk lønnsomt alene. Styret ønsker først å kartlegge tidligere utførte tiltak, tekniske løsninger, kostnader og ansvarsforhold før videre vurdering.

Forslag til vedtak
Etterisolering av rekkehusene vurderes videre som del av arbeidet med vedlikeholdsplan og energieffektiviseringstiltak.

Sak 2 – Utredning av etterisolering og Enova-støtte:
Forslagsstiller ønsker at styret utreder etterisolering av vegger og loft i rekkehusene, særlig mens det finnes mulighet for Enova-støtte. Det pekes på behov for bedre inneklima, lavere energibruk og økt komfort, samt at tiltaket bør sees i sammenheng med fremtidig vedlikehold.

Forslaget ber også om vurdering av eksisterende isolasjonstiltak og mulighet for felles løsninger.

Styrets innstilling: Styret støtter intensjonen i forslaget, men anbefaler at det ikke vedtas nå. Før eventuell gjennomføring må det foreligge bedre grunnlag knyttet til tekniske løsninger, kostnader, tidligere utførte tiltak og ansvarsforhold. Etterisolering vil vurderes videre i arbeidet med vedlikeholdsplan og bruk av eventuelle resterende Enova-midler.

Forslag til vedtak: Styret utreder etterisolering av vegger og loft i rekkehusene, inkludert mulighet for Enova-støtte og plan for eventuell gjennomføring.

Sak 3 – Endring av vedtekter om radiatorkraner og varmeanlegg
Det foreslås å endre vedtektene slik at radiatorkraner og termostatventiler ikke lenger er den enkelte aksjeeiers ansvar, men omfattes av boligselskapets ansvar for det felles varmeanlegget.

Bakgrunnen er å sikre bedre vedlikehold, færre feil og mer effektiv energibruk. Forslagsstiller mener dette vil bidra til lavere varmekostnader og jevnere oppfølging av anlegget.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget. Energikartleggingen viser at termostatventiler er viktige for god regulering av varmeforbruket, og styret mener derfor at ansvar for slike komponenter bør ligge hos boligselskapet.

Styret foreslår samtidig en tydeligere presisering i vedtektene om at aksjeeiere ikke kan gjøre inngrep i det felles varmeanlegget uten skriftlig samtykke fra styret.

Forslag til vedtak: Vedtektene endres slik at ansvar for termostatventiler og styring av felles varmeanlegg overføres til boligselskapet. Aksjeeiere kan ikke gjøre inngrep i anlegget uten styrets godkjenning.

Sak 4– Varmepumper i rekkehusene
Styret foreslår å arbeide videre med etablering av luft-til-luft-varmepumper i rekkehusene som et energieffektiviseringstiltak. Det er innhentet tilbud på felles løsninger med én utedel og to innedeler per bolig, noe som gir bedre varmefordeling i boliger over flere etasjer.

Styret mener en felles løsning vil gi fordeler som lik plassering, bedre estetikk, enklere service og mer samlet oppfølging. Det foreslås også at boligselskapet overtar ansvar for drift og vedlikehold etter installasjon.

Obos Prosjekt anslår at varmepumper kan gi betydelig energibesparelse, og tiltaket kan delvis finansieres gjennom Enova-støtte.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å arbeide videre med og eventuelt gjennomføre installasjon av varmepumper i rekkehusene, inkludert valg av løsning, leverandør, bruk av tilskuddsmidler og avklaring av drift og vedlikehold. Dersom prosjektet krever vesentlig økte kostnader eller låneopptak, skal saken behandles av generalforsamlingen på nytt.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i aksjelagets vedtekter og husordensregler samt vedlagte dokumenter fra Årsmøtet for utfyllende informasjon.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke godkjennelse fra styret, men overdragelse skal meldes skriftlig til styret og/eller selskapets forretningsfører før overdragelse finner sted.

Med unntak for de juridiske personer som er nevnt i § 4-2 i lov av 6. Juni 2003 om borettslag, kan kun fysiske personer være aksjeeiere.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 359 863,-pr. 12.10.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207732850
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,65%
Restsaldo: 21 686 769
Innfrielsesdato: 30.01.2049
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208277383
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,65%
Restsaldo: 10 060 603
Innfrielsesdato: 28.02.2049
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208759272
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,30%
Restsaldo: 9 934 673
Innfrielsesdato: 30.03.2056
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Obos gjør oppmerksom på at de kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr 12.10.2026.

Aksjelaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en ikke betaler sine felleskostnader, må aksjelaget selv dekke det manglende beløpet.

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207732850
Restsaldo: 192 241,13
Kapitalkostnader: 1 289,18
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208277383
Restsaldo: 72 541,26
Kapitalkostnader: 485,79
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208759272
Restsaldo: 95 081,32
Kapitalkostnader: 559,53
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 359 863,71,-, pr. 12.10.2026.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 6 740,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viste et overskudd på kr 792 039,-. I budsjett for inneværende år er det lagt til grunn at selskapet skal gå med kr 742 468,- i overskudd.

Vedtekter og husordensregler
Aksjelagets vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

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

Aksjeselskapets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 7112767

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 43 195 kvm (Eiertomt)
Aksjelaget har store, grønne og pent opparbeidede fellesområder med gressarealer, beplantning og interne stikkveier som leder frem til bygningenes innganger. Området er svært barnevennlig med god plass til lek og aktivitet, samt lekeplass og barnehage på området. Aksjelaget har i tillegg fellesvaskeri og felles sykkelparkering. Fellesvaskeriet ligger lett tilgjengelig, kun noen meter fra leiligheten.

Det er også opparbeidet et hyggelig fellesområde med grillplass og mulighet for sosiale sammenkomster. Flere frukttrær bidrar til den grønne og frodige atmosfæren, med blant annet epler om høsten og kirsebær om sommeren.

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

Adkomst

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Silurveien 19 ligger i et hyggelig og veletablert nabolag som kombinerer det beste fra urbant og naturnært liv. Her bor du i enden av en blindvei i et meget rolig område, samtidig som du har kort vei til barnehager, grunnskole og videregående skole – en klar fordel for både barnefamilier og dem som ønsker et trygt og oversiktlig bomiljø.

Offentlig kommunikasjon er svært god. Ullernåsen T-banestasjon ligger kun et par minutters gange fra eiendommen, og gir en rask og effektiv reisevei til sentrum og øvrige deler av byen. I tillegg ligger Legevakt Vest praktisk til helt i enden av Silurveien, noe som skaper en ekstra trygghetsfølelse for nabolagets beboere.

For naturelskere byr nærmiljøet på rikelige muligheter. Mærradalen er et av områdets vakreste grøntdrag, med sjarmerende turstier som følger Mærradalsbekken gjennom frodig skog og åpne partier. Turen gjennom dalen kan enkelt kombineres med lengre turer inn mot Sørkedalen eller videre mot Bogstad, hvor du finner både badeplass, golfbane og store grønne områder. Ønsker du virkelig å utforske naturen, ligger også Nordmarkas enorme nettverk av tur-, løpe- og skiløyper bare en kort reise unna.

Ullern er dessuten kjent for sitt aktive og inkluderende idrettsmiljø. Her finner du idrettsanlegg, haller og fotballbaner, samt flere treningssentre innen kort avstand. Enten du liker organiserte aktiviteter, gruppetrening eller egentrening i frisk luft, er tilbudet bredt og lett tilgjengelig.

Daglige gjøremål blir også enkle å håndtere. Joker-butikken ca 400 meter og Kiwi er ca 950 meter unna som dekker det meste av hverdagsbehov. Kjøpesenteret CC Vest gir et stort utvalg av butikker, spisesteder, spesialforretninger og servicetilbud.

Med et solid servicetilbud, flotte naturområder, god infrastruktur og en behagelig nærhet til byen, tilbyr Silurveien et balansert og levende bomiljø som passer mennesker i alle livsfaser. Her får du et sted som både er praktisk i hverdagen og inspirerende å komme hjem til.

Skoler og barnehager
Området sokner til Bjørnsletta skolekrets. Det er flere gode barnehager i området, bl.a. populære Mærradalen barnehage som ligger på feltet, Hasselkroken Kanvas-barnehage og Blokkajordet barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
- Det foreligger arkivkort, ferdigattestert 1960 som omhandler våningshus.
- Det foreligger ferdigattest datert 07.05.2021 som omhandler fasadeendring inkl. etablering av nye utenpåliggende balkonger

Arkivkort, omslagsark eller saksgang vedlegges i enkelte tilfeller som dokumentasjon som ferdigattest. Gjelder i hovedsak bygg fra 1940-60 hvor det er stor variasjon på bruken av ekspedisjonsdokument og ferdigattest. Disse bekrefter (eller avkrefter) at eiendommen er ferdigattestert. I noen tilfeller er dette den eneste tilgjengelige informasjonen som viser til en ferdigattestering av eiendommen.

· Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. De byggemeldte tegningene stemmer i hovedsak med dagens planløsning, med unntak av soverommet som er etablert ved kjøkkenet. På de byggemeldte tegningene er dette arealet en del av stuen, og det er vist en lettvegg mellom stue og kjøkken. I dag er lettveggen fjernet, slik at det er en åpen stue- og kjøkkenløsning. Leiligheten har dermed tre soverom i stedet for to, slik det er vist på tegningene.

Vei, vann og avløp
- Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate
- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger
- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål iht. S-2864 (midl. reg. best). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker i området:
Ring 3 mellom Monolitveien og Radiumhospitalet - Utarbeidelse av planforslag - Sykkelvei
Saksnummer: 202457627 - Reguleringssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202457627

Silurveien 41 - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 202007578 - Reguleringssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202007578

Pågående byggesaker i området.
Silurveien 7 - 9 - Tilbygg tomannsbolig
Saksnummer: 2025/07891 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507891

Silurveien 5 - oppføring av to eneboliger og støyskjerm - Hus B og C
Saksnummer: 2025/20255 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202520255

Silurveien 5D-J - oppføring av rekkehus - Hus A
Saksnummer: 2025/20256 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202520256

Silurveien 18 A-C - oppføring av tre bolighus med parkeringskjeller
Saksnummer: 2025/14370 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202514370

Silurveien 18 B - etablering av fortau, veianlegg og mur
Saksnummer: 2025/17067 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202517067

Ullernåsen t-banestasjon - oppføring av teknisk bygg med nytt signalrom
Saksnummer: 2025/12423 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202512423

Silurveien 31 - boring av 20 energibrønner, FORELØPIG SAK
Saksnummer: 2025/23560 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202523560

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13.01.1970 - Dokumentnr: 511 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. ...

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

28.05.1986 - Dokumentnr: 31494 - Bestemmelse om bebyggelse
ang søppelskur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 63 598,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 400,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 4 000,-
Informasjon forretningsfører kr. 3 535,-
Pantesperre m/urådighet aksje kr. 4 150,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 147 683,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 30. oktober 2026

Ansvarlig megler

Marcus Nielsen Rommen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90472375

Megler 2
Ole-Jørgen Jensen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47269229

Meglerforetaket
Nordvik Røa
Postboks 40 Røa
0701 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924873396

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).

Silurveien 19

Nabolaget Bjørnsletta/Ullernåsen søndre - vurdert av 101 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Bestum skole (1-7 kl.)	11 min	
524 elever, 25 klasser	0.9 km	
Bjørnsletta skole (1-10 kl.)	14 min	
597 elever, 38 klasser	1.2 km	
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl...	18 min	
149 elever, 15 klasser	1.3 km	
Lilleaker skole (1-7 kl.)	17 min	
375 elever, 18 klasser	1.4 km	
Øraker skole (8-10 kl.)	17 min	
380 elever, 22 klasser	1.4 km	
Ullern videregående skole	11 min	
530 elever, 20 klasser	0.9 km	
Persbråten videregående skole	9 min	
650 elever, 25 klasser	4.9 km	

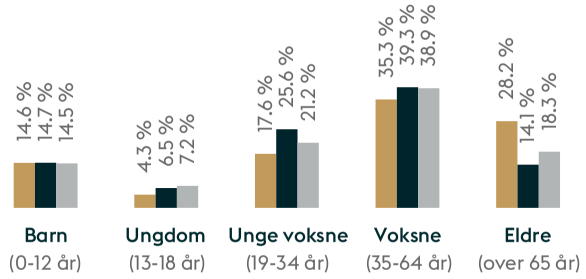
Offentlig transport

Ullernåsen	5 min	
Linje 1, 2, 3, 5	0.3 km	
Radiumhospitalet	8 min	
Linje FB3, 23, 24, 28, 260E	0.6 km	
Ullern	11 min	
Linje 13	1 km	
Lysaker stasjon	6 min	
Totalt 8 ulike linjer	3.1 km	
Oslo S	15 min	
Totalt 24 ulike linjer	9.7 km	

Barnehager

Mærradalen barnehage (1-5 år)	4 min	
27 barn	0.3 km	
Hasselkroken Kanvas-barnehage ...	8 min	
79 barn	0.6 km	
Blokkajordet barnehage (1-5 år...	10 min	
78 barn	0.8 km	

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørnsletta/Ullernåsen sø...	2 161	1 067
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Bestum skole	11 min
Ullern Tennisbaner	11 min
MOVA Ullern	8 min
Velværelset Treningsstudio	21 min

«Kort vei til sentrum, bra infrastruktur og nærhet til skog og mark.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Gateparkering
Lett 88/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Silurveien 19 , 0380 OSLO

OSLO kommune

gnr. 28, bnr. 516

Aksjenummer 45

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 64 m²



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

Befaringsdato: 15.10.2026 **Rapportdato:** 30.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1675 **Eiendomsverdi ref nr:** RN9931

Foretak: Holtet takst AS **Takstingeniør:** Halvor Tobias Holtet

HOLTET TAKST

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

Holtet Takst AS

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

Selskapet tilbyr:

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

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



Rapportansvarlig

Halvor Tobias Holtet

post@holtettakst.no
906 14 145

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en 4-roms aksje-leilighet. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje. Det er felles adkomst fra hovedinngang med trapp. Det er installert callinganlegg med stemmekommunikasjon.

Det medfølger 2 kjellerboder på ca 3 kvm hver og en loftsbod på 2,4 kvm (8kvm gulvflate).

Leiligheten har et internt bruksareal på totalt 64 m².
Planløsningen består av 3 soverom, bad og stue/kjøkken.
Leiligheten har en balkong på 6,4 kvm med adkomst fra stuen.

Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 2019.
Entrédør med brannklassifisering B30 og lydklassifisering 40 dB.
Balkongskyvedør med 3-lags isolerglass fra 2016.

Sørvendt balkong på 6,4 kvm med adkomst fra stue. Rekkverket er 1,04 meter høyt. Det er flislagt gulv.
Det er en vestvendt fransk balkong på hovedsoverommet ved åpning av en 2-fløyd dør med 2-lags glass. Rekkverket er av støpejern.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 1-stavs parkett, fliser på bad.
Vegger: Malte, slette overflater.
Tak: Malte, slette overflater.

Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Badet er opplyst å være fra 2014 og vurderes mot TEK 10, som var gjeldende på dette tidspunktet. Vegger og gulv er flislagt, plater i tak med innfelte downlights. Badet har baderomsinnredning med ovenpåliggende servant og flislagt benkeplate, speilskap med belysning, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i stein med underlimt vaskekum og nedfelt induksjonstopp. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og microbølgeovn.
Det er montert lekkasjedetektor.
Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator med kullfilter nedfelt i platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og anlegget er besiktiget i rørskap.
Hovedstoppekran er plassert i fordelingskap.

Innvendige avløpsrør er av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er ca. 120 liters varmtvannstank under kjøkkenbenken.
Det er vannbåren varme i radiatorer med forsyning av varmtvann fra fellesanlegg. Radiatorene nylig ble sjekket av Varme og Bad Oslo. De tappet ned, byttet og deretter luftet anlegget.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

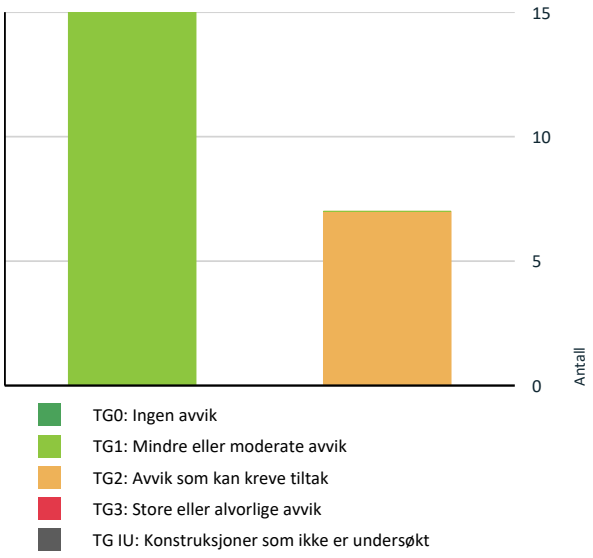
Boligbygg med flere boenheter

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

De byggemeldte tegningene stemmer i hovedsak med dagens planløsning, med unntak av soverommet som er etablert ved kjøkkenet. På de byggemeldte tegningene er dette arealet en del av stuen, og det er vist en lettvegg mellom stue og kjøkken. I dag er lettveggen fjernet, slik at det er en åpen stue - og kjøkkenløsning. Leiligheten har dermed 3 soverom i stedet for 2, slik det er vist på tegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vindu på bad	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1955

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten benyttes som bolig og er godkjent for varig opphold.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Aksjelaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

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

Aksjeaget vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termometer, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
Det anbefales å sette seg inn i aksjelagets vedtekter.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 2019.

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

TG 2 Vindu på bad

Beskrivelse

Vinduet på badet er malt og har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Vinduet på badet har passert over halvparten av forventet levetid. Det registreres noe slitasje på karm. Basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid.

Konsekvens/tiltak
• Vinduet bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende. Utskifting må påregnes på sikt. Vedlikehold og utskifting forutsettes ivaretatt av aksjelaget.

Tilstandsrapport

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Entrédør med brannklassifisering B30 og lydklassifisering 40 dB. Balkongskyvedør med 3-lags isolerglass fra 2016.

TG 1 Balkong

Beskrivelse

Sørvendt balkong på 6,4 kvm med adkomst fra stue. Rekkverket er 1,04 meter høyt. Det er flislagt gulv.

TG 1 Fransk balkong på soverom

Beskrivelse

Det er en vestvendt fransk balkong på hovedsoverommet ved åpning av en 2-fløyd dør med 2-lags glass. Rekkverket er av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Dagens krav er at åpninger i rekkverk ikke skal være større enn 10 cm. Kravet har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales å redusere åpningene av sikkerhetsmessige årsaker.
- Dagens krav er at høyden på rekkverk der det er over 0,5 meter til terreng skal være minst 1,0 meter. Kravet har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales å øke rekkverkshøyden av sikkerhetsmessige årsaker.



0,95 meter høyt.



0,14 meter åpning i mellom spiler.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: 1-stavs parkett, fliser på bad.

Vegger: Malte, slette overflater.

Tak: Malte, slette overflater.

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

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom iht NS3600. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Soverom.
12mm fra hjørne til hjørne.
6mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
20mm fra hjørne til hjørne.
9mm innenfor 2 meter.

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst å være fra 2014 og vurderes mot TEK 10, som var gjeldende på dette tidspunktet. Vegger og gulv er flislagt, plater i tak med innfelte downlights. Badet har baderomsinnredning med ovenpåliggende servant og flislagt benkeplate, speilskap med belysning, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt og taket er av sparklet og malt gips med downlights.

Vurdering av avvik:

• Vinduets plassering i våtsone er uegnet. Fare for fukt i konstruksjon. Se vedlagt bilde som beskriver våtrommets våtsoner.

• Det er påvist sprekk i en flis i dusjen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

• Vindu bør skjermes.

• Sprukket flis bør skiftes. Arbeidet må utføres forsiktig slik at underliggende membran ikke blir skadet.





Sprekk i flis i dusjen

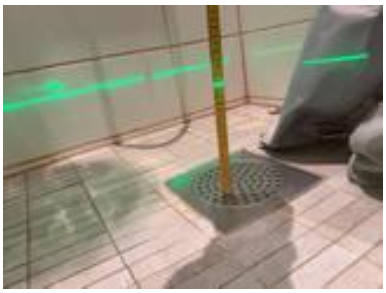
2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

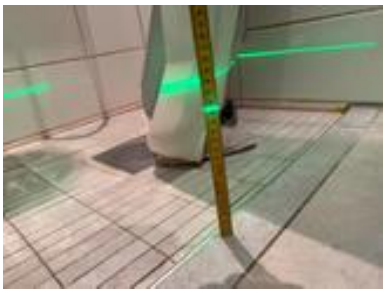
Beskrivelse

Gulvet er flislagt og rommet er utstyrt med elektriske varmekabler. Det er etablert nedfelt dusjnisje i gulvet med mosaikkfliser. Det er ca 7 cm høydeforskjell fra gulvet ved dørterskel til toppen av slukristen. Fall/hellning på gulvet er tilfredstillende.

Tilstandsrapport



Høyde ved slukrist.



Høye utenfor dusjsonen



Høyde ved dørterskel

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Membranen er skjult bak fliser og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt og utførelse. Vurderingen baseres derfor kun på alder/forventet levetid.



2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Våtrommet har baderomsinnredning med ovenpåliggende servant og flislagt benkeplate, speilskap med belysning, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har naturlig oppdriftsventilasjon og tilluft i spalte under dørbladet og i vinduskarm.

Vurdering av avvik:
• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak
• Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i aksjelaget før det eventuelt kan gjennomføres.
• Det bør etableres mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Kun naturlig ventilasjon gir økt risiko for fuktproblemer og dårlig luftkvalitet, noe som kan føre til skader på bygningsdeler og redusert inneklima.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling i eksisterende hull, med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i stein med underlimt vaskekum og nedfelt induksjonstopp. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og microbølgeovn.
Det er montert lekkasjedetektor.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator med kullfilter nedfelt i platetopp.
Tilluftsløsning gjennom spalteventil på vindu.
Oppdriftsventil i rommet.

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer tilkobling til felles anlegg eller kanal ut i yttervegg, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i aksjelaget før det eventuelt kan gjennomføres. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.

I henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på kjøkkenventilator med kun kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og anlegget er besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport

Hovedstoppekran er plassert i fordelingskap.



Fordelingskap på bad.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 120 liters varmtvannstank under kjøkkenbenken.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme i radiatorer med forsyning av varmtvann fra fellesanlegg.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området.
Reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

———

Radiatorene nylig ble sjekket av Varme og Bad Oslo.De tappet ned, byttet og deretter luftet anlegget.

Vurdering av avvik:

• Eldre anlegg med nyere element uten påviste skader/lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

• Krever oppfølgingmed jevnlig ettersyn.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

_____

Elanlegget er ikke tilstandsvurdert i henhold til NS 3600:2025 og er kun beskrevet. For vurdering av elanleggets tilstand må det innhentes el-tilsynsrapport fra autorisert elektroinstallatør.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger. Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Dagens krav er at åpninger i rekkverk ikke skal være større enn 10 cm. Kravet har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales å redusere åpningene av sikkerhetsmessige årsaker.

• Dagens krav er at høyden på rekkverk der det er over 0,5 meter til terreng skal være minst 1,0 meter. Kravet har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales å øke rekkverkshøyden av sikkerhetsmessige årsaker.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

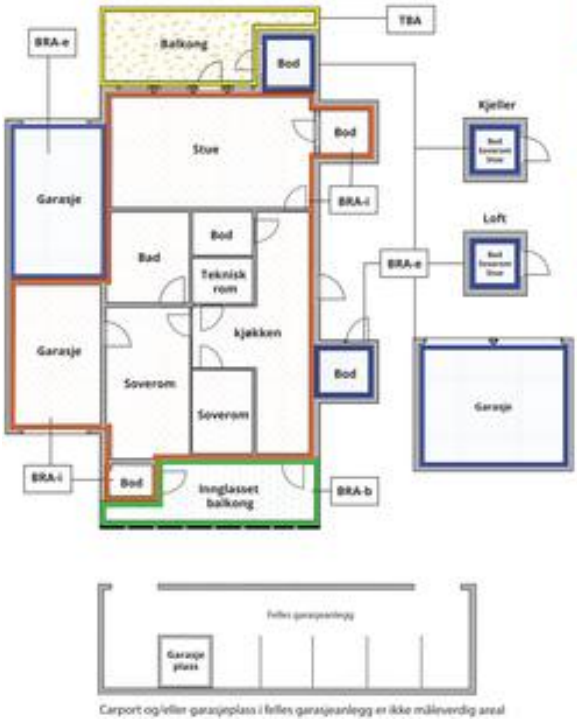
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	64			64	6
Loft		2		2	
Kjeller		6		6	
SUM	**64**	**8**			**6**
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	3 soverom, bad, stue/kjøkken		
Loft		Bod	
Kjeller		2 boder	

Kommentar

Loftsboden areal er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal er oppmålt til ca. 8 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: De byggemeldte tegningene stemmer i hovedsak med dagens planløsning, med unntak av soverommet som er etablert ved kjøkkenet. På de byggemeldte tegningene er dette arealet en del av stuen, og det er vist en lettvegg mellom stue og kjøkken. I dag er lettveggen fjernet, slik at det er en åpen stue- og kjøkkenløsning. Leiligheten har dermed 3 soverom i stedet for 2, slik det er vist på tegningene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2026	Halvor Tobias Holtet	Takstingeniør
	Marta Tellez Gabriel	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	516		0	43197.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Silurveien 19

Hjemmelshaver
Øvre Ullern Boligselskap AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
/Øvre Ullern Boligselskap AS	921447264		

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
45

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Ullernåsen i Oslo, med gangavstand til dagligvarebutikk og T-bane. Nærhet til grøntområder og turmuligheter i Mærradalen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegninger	12.10.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	19.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Marta Tellez Gabriel	9578-5997-4-4377609	2026-10-26 15:38:20
Javier Capdevila Paz	9578-5997-4-4687378	2026-10-26 15:50:46

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
26. okt. 2026

Oppdragsnummer
22-0156/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Silurveien 19, 0380 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Marta Tellez Gabriel, Javier Capdevila Paz

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. mai 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringen Rørservice AS Totalrenovering av bad i 2014

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringen Rørservice AS Totalrenovering av bad i 2014

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

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Usikker på navn da dette ble gjort i regi av borettslag Nye vinduer og verandaer ble byttet i hele boretslaget i perioden 2018-2020

---

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

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringen Rørservice AS Komplett rør i rør system ved renovering av bad.

---

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

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringen Rørservice (bad) Elektrisk anlegg ble oppdatert når leiligheten ble pusset opp, men har ikke klart å finne kvittering (arbeidet ble gjort av firma)

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? årlig service på radonanlegget Keli AS

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?

Ja

Beskriv: Små vinskap : kjøler funksjon virker som skal (det er kald) men skjermen fungerer ikke.

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

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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: 22-0156/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Javier Capdevila Paz	**2026-10-26**	**Marta Tellez Gabriel**	**2026-10-26**

Identifikasjon

bankID Javier Capdevila Paz

Identifikasjon

bankID Marta Tellez Gabriel

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Silurveien 19, 0380 OSLO**	
Dato for energimerking **20.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-371739**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80071043**
Gårdsnummer **28**	Bruksnummer **516**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1954**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **64,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **64,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **162,93**

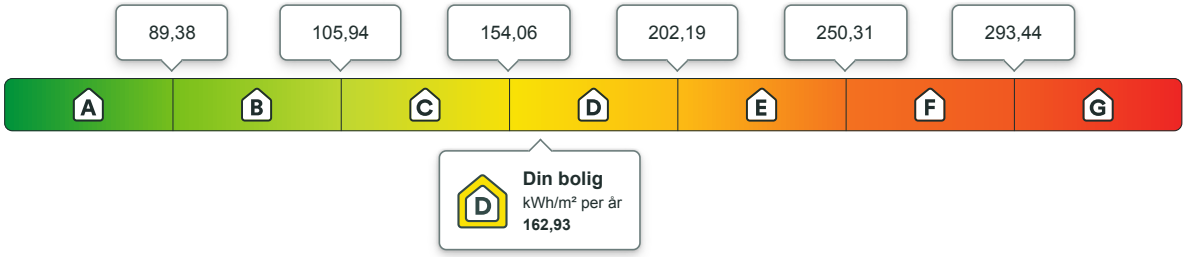
Silurveien 19, 0380 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
20 763,03	**162,93**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Silurveien 19, 0380 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Silurveien 19, 0380 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 16: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

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

Deres ref.: 22-0156/26 . Vår ref.: 7388-1-004 Dato: 12.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Øvre Ullern Boligselskap AS
Organisasjonsnr:	921447264
Aksjonær:	Capdevila Paz, Javier
Medaksjonær:	Gabriel, Marta Tellez
Leilighetsnummer:	004
Aksjeboenhetsnumer:	00077
Adresse:	Silurveien 19, 0380 OSLO
Aksjenummer:	45
Gnr.	28
Bnr.	516

Opplysninger om boligselskapet:

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

Parkering og garasjer: Boligselskapet har etablert seks parkeringsplasser med ladeinfrastruktur og ladestolper for elbil. Disse plassene benyttes etter behov og er tilgjengelige for rotasjon blant beboere som ønsker lademulighet. Ingen parkeringsplasser følger med ved kjøp eller overtakelse av leilighet eller rekkehus. Beboere som ønsker å leie parkeringsplass, må søke styret på e-post: styret@oubs.no. Garasjene i boligselskapet er tilknyttet to eksterne og frittstående garasjelag. Garasjene er privateide og kan kun overdras til aksjonærer i Øvre Ullern BS AS. Garasjen kan følge med ved salg av bolig. Vedtektsendring: På generalforsamlingen 13.06.2017 ble vedtektenes § 3 endret. Det er nå vedtektsfestet at aksjer og innskudd kun kan overdras samlet. Overdragelse av aksjer innebærer derfor samtidig overdragelse av innskuddet. Innskuddet er ikke rentebærende og kan ikke sies opp eller kreves utbetalt av aksjonæren. Ved spørsmål kan styret kontaktes på styret@oubs.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207732850
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,65%
Restsaldo:	21 686 769,00
Innfrielsesdato:	30.01.2049
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Bank: **OBOS-banken AS**

Lånenr.:	98208277383
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,65%
Restsaldo:	10 060 603,00
Innfrielsesdato:	28.02.2049
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208759272
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,30%
Restsaldo:	9 934 673,00
Innfrielsesdato:	30.03.2056
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 141,66,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Balkonglån	1 237,90	
Trappevask	204,00	
Felleskostnader	3 982,16	
Oppvarming	717,60	

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:	80,-
Fradragsberettigede kostnader:	15 398,-
Annen formue:	6 740,-
Gjeld:	269 213,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207732850
Restsaldo:	192 241,13
Kapitalkostnader:	1 289,18
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208277383
Restsaldo:	72 541,26
Kapitalkostnader:	485,79
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208759272
Restsaldo:	95 081,32
Kapitalkostnader:	559,53
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 359 863,71,-, pr. dags dato.

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ajay Paul Singh pr. e-post: Ajay.paul.singh@obos.no eller telefon: 22 86 83 13.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

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

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

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

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

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

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 per 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.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi 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

VEDTEKTER

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

Senest endret i generalforsamling 23.05.19, 21.06.2023, 25.6.2024.

§ 1 Navn

Selskapets navn er Øvre Ullern Boligselskap AS.

§ 2 Formål og forretningskontor

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

§ 3 Aksjekapital og aksjeeiere

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

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

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

§ 4 Overdragelse av aksjer

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

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

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

§ 5 Boretten

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

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

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

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

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

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

§ 6 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7 Opphør av bruksrett

Alle bruksretter til boligen faller bort når aksjen skifter eier.

§ 8 Bruk av bolig og fellesareal

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

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

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

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

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

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

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

§ 9 Aksjeeiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§10 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

§ 11 Forsikring - egenandel

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

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

§ 12 Felleskostnader

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

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

Fyringskostnadene fordeles etter areal med følgende fordelingsnøkkel.

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

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

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

§ 13 Selskapets pantesikkerhet

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

§ 14 Styret og dets vedtak

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

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Valgperioden for styrets medlemmer er to år, og for varamedlemmet ett år. For å sikre kontinuitet i styrearbeidet skal funksjonstiden for styremedlemmer reduseres til ett år for styremedlem 3 eller 4 dersom det velges flere enn to styremedlemmer på en generalforsamling.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styret og blant dem leder eller nestleder er til stede. I tilfelle av stemmelikhet har styrelederen dobbeltstemme.

Styret holder møter så ofte det er nødvendig. Det skal føres protokoll for styremøtene.

§ 15 Representasjon og fullmakt

Selskapet tegnes av styrets leder og ett av styremedlemmene i fellesskap. Styrets leder og den styret utpeker har i fellesskap bank- og postfullmakt.

§ 16 Generalforsamling

Ordinær generalforsamling holdes innen 30. juni hvert år. Innkalling til generalforsamling skjer med minst 8 ~~14~~ dagers skriftlig varsel. I innkallingen angis de saker som skal behandles. Foreslås endring av vedtektene må innholdet av forslaget gjengis i innkallingen.

Årsoppgjøret og revisjonsberetningen skal vedlegges innkallingen. Sak som en aksjonær ønsker behandlet på generalforsamlingen, må være meddelt styret i så god tid at den kan medtas i innkallingen. Er innkallingen allerede sendt ut, skal det foretas ny innkalling eller tilleggsinnkalling dersom det er minst 1 måned igjen til generalforsamlingen skal holdes.

Styret kan innkalle til ekstraordinær generalforsamling. Aksjeeiere som representerer minst 10 % av aksjekapitalen samt selskapets revisor, kan kreve at styret innkaller til ekstraordinær generalforsamling til behandling av et bestemt angitt emne.

§ 17 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Den ordinære generalforsamlingen skal behandle og avgjøre følgende:

- Godkjenning av årsregnskapet
- Godkjenning av eventuell årsberetning~~en~~ fra styret
- Valg av styre
- Valg av representant til styret i barnehagen og vararepresentant
- Valg av valgkomité
- Valg av revisor
- Fastsettelse av styrets honorar
- Andre spørsmål som i henhold til lov, vedtekter eller innkallingen skal behandles på generalforsamlingen.

§ 18 Stemmerett, fullmakt, møteledelse og protokoll

På generalforsamlingen har hver aksjeeier en stemme. Aksjeeieren møter personlig eller ved fullmektig som medbringer skriftlig fullmakt. For aksjer med flere eiere kan de bare avgis en stemme.

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

Foruten saker som nevnt i §17 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen. Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

§ 19 Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

ORDENSREGLER
ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS

Ordensreglene har til hensikt å skape *gode forhold* innen boligselskapet. Vi vil oppnå dette ved at ordensreglene bli fulgt og alle opptrer med hensyn og forståelse.

Ordensreglene er et supplement til boligselskapets vedtekter. Styret kan ved rundskriv eller ved oppslag supplere husordensreglene. Disse supplementer skal gjelde på samme måte som ordensreglene bestemmer.

1. FRIAREALER

1.1 Motorkjøring er forbudt på alle stikkveier.

1.2 Parkering av motorkjøretøyer på boligselskapets område, må bare skje på de anviste parkeringsplasser.

1.3 Alle beboere anmodes om å parkere kun *på den ene siden av Geologsvingen* om vinteren. Dette for at kommunens brøytebiler skal få ryddet veien.

1.4 Alle som ferdes på områdets må benytte boligselskapets *eiendeler* og grøntareal på en anstendig måte. Det er enhver beboers plikt å verne om plener og beplantning.

1.5 Man skal kun benytte de opparbeidede stikkveier til husene og unngå at det blir laget snarveier utenom disse.

1.6 Beboere av Klatrehusene" skal holde sine haver og inngangspartier i alminnelig orden (klippe plener, hekker, osv.).

1.7 Beplantning av trær som i størrelse og omfang kan bli til sjenanse for andre beboere skal godkjennes av styret FØR beplantning skjer. Også omfattende beskjæring av trær skal forelegges styret.

1.8 Ballspill skal fortrinnsvis skje på lekeplassen.

2. RENHOLD AV YTRE OMRÅDER (AVFALL, ETC.)

2.1 Enhver *forurensning* av friarealer, stikkveier, osv. er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere.

2.2 Boligselskapet besørger bare renovasjon av husholdningsavfall. Avfallet skal pakkes inn av hensyn til lukt og sene håndtering, før det kastes i anbrakte beholdere. Påse at lokket alltid er lukket når du forlater beholderen. Avfall må aldri settes i oppgangene. Papir, aviser, etc. skal bare legges i en av papircontainerene. Alt annet avfall – kartonger, møbler, bygningsrester og lignende – må beboerene besørge fjernet selv. Slike ting må ikke plasseres i eller ved søppelbeholderene.

3. BANKING / LUFTING

3.1 Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy fra vinduer eller balkonger. Banking av tepper o. l. skal foretas ved de oppsatte bankestativer.

3.2 Det er ikke tillatt å tørke tøy ute på søn- og helligdager. Balkonger kan benyttes til tørking av tøy, dog må tøyet ikke henge høyere enn balkongenes rekkverk.

3.3 Vinduer må ikke stå åpne unødvendig. Dette for å redusere brenselsutgifter, samt av hensyn til frostskader og naboen over.

3.4 Utlufting må aldri skje mot oppgangene.

4. VASKERIET

4.1 For bruk av vaskeriene gjelder regler som er oppslått der. Retten til bruk av tørkeplasser følger retten til bruk av vaskeriene.

5. OPPGANGER, KJELLER, LOFT OG ANDRE FELLESROM

5.1 I blokkene skal dører til loft og kjeller alltid holdes lås. *Inngangsdørene skal holdes låst etter kl. 22.00.* Dører med callinganlegg skal alltid holdes låst.

5.2 Alle typer brennbart materiale og / eller gjenstander må aldri hensettes i

noen fellesrom (oppganger, kjeller, loft, osv.).

5.3 Bruk av bart lys eller annen åpen flamme er forbudt i kjeller og på loft.

5.4 Renhold av oppganger og fellesrom i blokkene skal gjøres av aksjonærene etter tur. Hver hustype har sine regler. Det er den enkeltes plikt å gjøre seg kjent med disse.

5.5 Beboere i "Klaurehusene" *anmodes om* å tenne utelyset på bodene ved mørkets frembrudd.

5.6 Hundehold eller hold av andre husdyr er betinget av :

5.6.1 At dyret til enhver tid er under eierens kontroll og ikke *tillates* å løpe løs på boligområdet. Man skal utvise hensyn ved føring av større hunder, spesielt i trapper. Hunder skal under alle omstendigheter føres i bånd på eiendommen.

5.6.2 At dyret ikke på noen måte er til sjenanse for andre.

5.6.3 At lufting av dyret skjer under kontroll slik at en unngår at dyreekskrementer spres utover plener, veier, lekeplasser, blomsterbed, etc.

6. RO OG ORDEN

6.1 Det er enhver beboers plikt å sørge for ro og orden i sin leilighet, og for at han *eller* hans husstand, fremleietagere og alle andre som gis adgang til leiligheten ikke skaper ubehag eller ulemper av noen art for andre beboere. Det skal være ro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.

7. VEDLIKEHOLD

7.1 Beboerne plikter å behandle leiligheten / rekkehuset og eiendommen med tilbørlig aktsomhet. Alle skader, "unormalheter", osv. skal straks meldes til vaktmester eller styret.

7.2 Beboerne plikter selv å besørge innvendig vedlikehold og reparasjon av leilighetene, herunder glassruter, låser med nøkler og beslag, samt vannkraner. Vedkommende beboer plikter å betale vedlikehold og reparasjoner som påføres selskapet som følge av uforsvarlighet eller skjødesløshet fra den enkelte beboers side. Dette gjelder også utgifter som oppstår ved frysing av vannrør, radiatorer og ved tilstopping av avløpsrør i leilighetene.

7.3 Det må ikke foretas vesentlige bygningstekniske endringer, så som riving av vegger, e.l. Evt. planer må forelegges styret for godkjenning.

7.4 Matter, tepper, eller lignende må ikke ligge på balkonggulvene. Om vinteren skal balkongene måkes for snø. (Vis hensyn til naboer under).

7.5 Det er beboerens plikt jevnlig å rense alle sluk. Kjemiske produkter må ikke benyttes uten etter avtale med vaktmesteren.

7.6 På samme måte må beboerne kontrollere at radiatorkraner fungerer og at det ikke forekommer lekkasjer.

7.7 Antenner, flaggstenger, markiser, vindskjermer og skilter, samt oppslag og plakater må ikke settes opp uten godkjenning av styret.

7.8 Beboerne er ansvarlig for at det finnes godkjent brannslukningsutstyr (husbrannslange eller pulverapparat 6 kg.), samt røykvarslere i leiligheten.

7.9

8. FREMLEIE

8.1 Fremleie må ikke finne sted uten godkjenning av styret. Vedkommende beboer har fullt ut ansvaret overfor selskapet for alle skader og ulemper som selskapet eller andre beboere måtte *få av hans* fremleie.

Beboeren blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Beboeren er også ansvarlig for at slike husordensregler blir overholdt av hans husstand, fremleietagere eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig (Husleielovens §§ 20, 21).

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7388
ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS

Velkommen til årsmøte i ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS

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

Digital avstemning med møte:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7388

Det holdes også et frivillig møte 27. mai kl. 18:00 , Silurveien 8.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vurdering etterisolering rekkehus
7. Etterisolering
8. Endring av vedtektene § 9, 2. ledd
9. Varmepumper til rekkehus
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Gina Kristiansen Borgersrud er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Martin Øksne og Greger Teigre Wedel er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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. Uavhengig_revisors_beretning_2025_s.7388.pdf
2. 7388 - Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår et samlet honorar med kr. 250.000,- for perioden 2025/26. Styreleders honorar kommer i tillegg til dette iht. kontrakt vedtatt ved valg av styreleder i generalforsamling 2025.

Styrets honorar fordeles internt etter vedtak i styret.

Styrets innstilling

Styret viser til årsmeldingen som overordnet beskriver styrets arbeid foregående periode. Det har vært en periode med mye arbeid, hvor det både har vært oppgaver som har vært planlagt for oppfølging, mens andre har krevd umiddelbar oppfølging. Det kan her blant annet vises til brudd på nærvarmerør i februar 2026.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000 kr

Sak 6

Vurdering etterisolering rekkehus

Forslag fremmet av:
Stig Muan

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag: Etterisolering bør prioriteres høyt i vedlikeholdsplanen Jeg ønsker å løfte etterisolering av rekkehusene som et høyt prioritert tiltak i vedlikeholdsplanen fremover. Dette er et grep som både vil bidra til lavere energikostnader, bedre bokomfort og en mer langsiktig og bærekraftig forvaltning av bygningsmassen.

Statistikk viser at en stor andel av norske boliger, særlig de som er bygget før 1980, har betydelig dårligere isolasjonsstandard enn dagens krav. Norges Huseierforbund peker på at boliger bygget før 1955 ofte har lite eller ingen isolasjon, og at boliger fra perioden 1955–1990 vanligvis har langt tynnere isolasjon enn det som regnes som tilstrekkelig i dag. SINTEF understreker samtidig at det største potensialet for energieffektivisering

i Norge ligger i den eksisterende bygningsmassen, og at etterisolering er blant de mest effektive tiltakene for å redusere varmetap i eldre bygg.

Oppvarming står for hoveddelen av energibruken i eldre boliger. Ifølge Klimaetaten går rundt 80 % av energibruken i norske boliger til oppvarming, og eldre hus lekker betydelig mer varme enn nyere bygg. SINTEF viser til at energibruken i eldre norsk bygningsmasse domineres av romoppvarming, og at tiltak som etterisolering av tak, yttervegger og forbedret tetthet gir direkte effekt på energibruken og inneklimaet.

Etterisolering bør også sees i sammenheng med ordinært vedlikehold. Direktoratet for byggkvalitet og SINTEF anbefaler at energioppgradering vurderes samtidig med større vedlikeholdsarbeider, som utskifting av kledning eller rehabilitering av fasader, da dette gir bedre lønnsomhet og reduserer totale kostnader over tid.

I tillegg til reduserte energikostnader vil etterisolering bidra til jevnere temperatur, mindre trekk og redusert risiko for fukt- og råteskader. Dette gir økt bokvalitet for beboerne og bidrar til å sikre verdien av boligene på lang sikt. Med tanke på økende energipriser og skjerpede forventninger til energieffektivitet, fremstår etterisolering som et både fremtidsrettet og ansvarlig vedlikeholdstiltak.

På denne bakgrunn anbefaler jeg at etterisolering av rekkehusene løftes høyt opp i vedlikeholdsplanen og vurderes som et strategisk tiltak for både kostnadskontroll, bærekraft og beboerkomfort.

Styrets innstilling

Det er mottatt to forslag som omhandler etterisolering av rekkehus. Forslagene behandler hver for seg, slik at de kan voteres over særskilt. Styrets innstilling er den samme for begge saker.

Energikartleggingen omtaler etterisolering av fasadene på rekkehusene som et aktuelt tiltak ved fremtidig rehabilitering da dette kan gi lavere energibehov og bedre inneklima. Det vises samtidig til at tiltaket alene ikke fremstår som økonomisk lønnsomt, da fasadene fremstår å være i god stand.

Styret er kjent med at flere rekkehus tidligere er etterisolert etter valg fra den enkelte eier. Boligselskapet har ikke fullstendig oversikt over hvilke enheter dette gjelder, hvilke tiltak som er utført eller hvilke tekniske løsninger som er brukt. Dette bør kartlegges før det tas stilling til eventuell felles gjennomføring.

På spørsmål fra styret vurderer Obos Prosjekt at etterisolering i prinsippet kan vurderes innarbeidet i eksisterende energieffektiviseringstilskudd som boligselskapet har mottatt fra Enova, men at kostnadene trolig vil overstige det som eventuelt gjenstår innenfor rammene for tilskuddet. Obos Prosjekt peker også på at innblåsing av isolasjon kan være aktuelt i enkelte konstruksjoner, særlig mot loft, men at løsning og omfang må vurderes nærmere faglig.

Styrets støtter intensjonen i forslagene, men foreslår at det ikke fattes vedtak om dette nå. Styret anbefaler at etterisolering av fasader og loft/tak i rekkehusene vurderes videre som del av arbeidet med vedlikeholdsplan og bruk av gjenstående i energieffektiviseringstilskuddet. Før eventuell gjennomføring må det foreligge et bedre beslutningsgrunnlag om teknisk løsning, kostnader, ansvarsforhold og tidligere utførte tiltak.

Forslag til vedtak

etterisolering av rekkehusene løftes høyt opp i vedlikeholdsplanen og vurderes som et strategisk tiltak for både kostnadskontroll, bærekraft og beboerkomfort.

Vedlegg

3. 3.01 Energikartlegging 04.06.2025 08.04.2025 (ID 214630).pdf

Sak 7

Etterisolering

Forslag fremmet av:
Kaja Kollandsrud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er veldig bra at det er gjort en tilstandsvurdering som et redskap for å prioritere tiltak i aksjelaget. Jeg savner imidlertid et viktig punkt, og det er en god plan for etterisolering av rekkehusene nå som det er et vindu med Enova støtte for slike tiltak. Det er mange år siden rekkehusene ble malt, og jeg har blitt fortalt at enkelte panel er modne for utskifting og, så dette er et godt tidspunkt å utrede etterisolering samtidig med andre tiltak. Etterisolering av rekkehusene bør derfor utredes i forhold til kostnad , økonomibesparelse samt økt komfort og bedre inneklima for det enkelte rekkehus. Det vil bidra til å oppfylle fremtidens krav til en energieffektiv boligmasse.

Det er mange miljøvennlige løsninger på markedet. Etter hva jeg har forstått har noen etterisolert på eget initiativ ved blåse inn etterisolasjon i enkelte rekkehus, men det er vel ikke det mest optimale da det synker over tid. Tilstanden på disse bør også utredes som del av pakken.

Når det gjelder isolering av gulvet i kaldloftene våre er jeg usikker på hvor ansvaret ligger – hos boliglaget eller den enkelte eier. Om det er den enkelte eier ville det være fint om dette kunne bakes inn som et tiltak i helheten for de som ønsker å ev. betale dette selv.

Innstallering av varmepumper nevnes, og det er et godt tiltak. Men det blir kun et plaster på såret – så lenge vegger og loft ikke er isolert. Selv installerte jeg varmepumpe for et par år siden. Den blåser inn i kjelleren og går for fullt, men klarer ikke å holde temperaturen oppe i de andre etasjene i huset. Det blir ikke mer enn 15 °C i min uisolerte stue kun med pumpen på kalde dager. Siden stuen er så liten og apparatet gir fra seg en del lyd ønsket jeg ikke å ha den der, og det ville ikke hjelpe i en iskald kjeller. Installeringen av utedelen for mitt hus sjenerer ikke naboene da jeg er på enden av rekken, men jeg kan se at det vil bli en utfordring med både støy og plassering for enkelte av mine inneklemte naboer. Det sikkert være økonomisk fordelsaktig å få et felles anbud for de som ønsker og kan få varmepumpe installert, men det er etterisolering som vil gi rekkehusene oppgradert komfort og økonomi.

Styrets innstilling
Energikartleggingen omtaler etterisolering av fasadene på rekkehusene som et aktuelt tiltak ved fremtidig rehabilitering da dette kan gi lavere energibehov og bedre inneklima. Det vises samtidig til at tiltaket alene ikke fremstår som økonomisk lønnsomt, da fasadene fremstår å være i god stand.

Styret er kjent med at flere rekkehus tidligere er etterisolert etter valg fra den enkelte eier. Boligselskapet har ikke fullstendig oversikt over hvilke enheter dette gjelder, hvilke tiltak som er utført eller hvilke tekniske løsninger som er brukt. Dette bør kartlegges før det tas stilling til eventuell felles gjennomføring.

På spørsmål fra styret vurderer Obos Prosjekt at etterisolering i prinsippet kan vurderes innarbeidet i eksisterende energieffektiviseringstilskudd som boligselskapet har mottatt fra Enova, men at kostnadene trolig vil overstige det som eventuelt gjenstår innenfor rammene for tilskuddet. Obos Prosjekt peker også på at

innblåsing av isolasjon kan være aktuelt i enkelte konstruksjoner, særlig mot loft, men at løsning og omfang må vurderes nærmere faglig.

Styrets støtter intensjonen i forslagene, men foreslår at det ikke fattes vedtak om dette nå. Styret anbefaler at etterisolering av fasader og loft/tak i rekkehusene vurderes videre som del av arbeidet med vedlikeholdsplan og bruk av gjenstående i energieffektiviseringstilskuddet. Før eventuell gjennomføring må det foreligge et bedre beslutningsgrunnlag om teknisk løsning, kostnader, ansvarsforhold og tidligere utførte tiltak.

Forslag til vedtak

Styret utreder etterisolering av vegger og loft i rekkehusene med sikte på å søke om Enova støtte. Det legges en plan for gjennomføring av tiltaket.

Sak 8

Endring av vedtektene § 9, 2. ledd

Forslag fremmet av:
Ingrid Uddu

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Jeg foreslår at vedtektenes § 9 2. ledd endres til følgende:

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

Radiatorkraner er fjernet.

Dette bør dekkes av brenselsregnskapet for å sikre nødvendig vedlikehold og lavest mulig varmekostnader.

Endringer innebærer at ordet «radiatorkraner» er fjernet fra dagens vedtekter.

Hensikten er å flytte ansvaret for slikt til brenselsregnskapet slik at nødvendig vedlikehold blir utført uavhengig av aksjonærenes økonomi og vilje til å følge opp. Dermed vil anlegget fungere bedre til glede for alle aksjonærer.

Styrets innstilling

Radiatorkraner, termostatventiler og tilsvarende reguleringskomponenter er en del av felles fyringsanlegg i blokkleilighetene. For å sikre god drift, nødvendig vedlikehold, lavere risiko for feil og best mulig energibruk, bør ansvaret ligge hos boligselskapet og ikke hos den enkelte aksjeeier.

Energikartleggingen peker også på at termostatstyring av radiatorer er viktig for regulering av varmeforbruket, og at utskifting av radiatoropplegg, radiatorer og termostatventiler kan bidra til redusert energiforbruk og bedre drift av anlegget. Rapporten anbefaler videre at resterende termostatventiler skiftes før det oppstår lekkasjepunkter eller de slutter å fungere som de skal.

Styret støtter forslaget, og tilføyer at vedtektsendringen bør formuleres noe bredere, slik at ansvarsforholdet blir tydelig i bestemmelsene som omhandler vedlikeholdsansvar (§§ 9 og 10). En samlet endring vil etter styrets syn gi en klarere og mer praktisk ansvarsdeling. Dagens vedtekter legger radiatorkraner under aksjeeiers

vedlikeholdsplikt, samtidig som boligselskapet har ansvar for felles rør, ledninger og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Det foreslås at ansvaret for radiatorkraner legges på boligselskapet, og videre at selskapets ansvar for felles varmeanlegg presiseres. Styret foreslår etter dette følgende vedtektsendringer:

§ 9 andre ledd endres til:

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

§ 10 nytt tredje ledd:

Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter styring av felles varmeanlegg, herunder termostatventiler. Aksjeeier må ikke selv skifte ut, fjerne eller gjøre inngrep i slike komponenter eller gjøre andre inngrep i felles varmeanlegg uten styrets skriftlige samtykke.

Styret har vært i kontakt med forslagsstiller, som støtter styrets innstilling og det legges derfor frem et samlet forslag til vedtak.

Forslag til vedtak

§ 9 andre ledd endres til: Vedlikeholdet omfatter også om nødvendig, reparasjon eller utskifting av slikt som rør, vannkraner, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, inngangsdør og innvendige dører med karmer, sluk på baderom med grenrør frem til felles avløpsstamme, eventuelle varmekabler og membran i våtrom. § 10 nytt tredje ledd: Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter styring av felles varmeanlegg, herunder termostatventiler. Aksjeeier må ikke selv skifte ut, fjerne eller gjøre inngrep i slike komponenter eller gjøre andre inngrep i felles varmeanlegg uten styrets skriftlige samtykke.

Vedlegg

4. 7388 Øvre Ullern AS.pdf

Sak 9

Varmepumper til rekkehus

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Rekkehusene har i dag individuell elektrisk oppvarming med panelovner og mulighet for vedfyring. Energikartleggingsrapporten vurderer ikke varmepumper til rekkehusene som et eget tiltak, men rapporten viser at rekkehusene har et betydelig energiforbruk og at energitiltak bør vurderes i den sammenheng. Styret mener derfor at varmepumper bør vurderes som et energitiltak for rekkehusene.

Styret har innhentet tilbud på en felles løsning for samtlige rekkehus. Tilbudene gjelder multisplitt-løsninger, der én utedel kobles til to innedeler i hver bolig. Dette er særlig egnet for boliger over flere plan, fordi to innedeler gir jevnere varmefordeling enn én enkelt innedel. Innedelene kan styres hver for seg, men anlegget må stå i samme driftsmodus, enten oppvarming eller kjøling.

En felles løsning og etablering vil etter styrets syn ha flere fordeler. Det gir bedre mulighet for enhetlig plassering og utførelse, samlet oppfølging av leverandør, best estetisk uttrykk og en felles løsning for service

og vedlikehold. Leverandøren anbefaler også felles serviceavtale, blant annet fordi jevnlig vedlikehold har betydning for ytelse, levetid og driftsstabilitet. Etter styrets syn bør vedlikehold og drift etter etablering være boligselskapets ansvar, slik at man sikrer enhetlige løsninger og oppfølging, tilsvarende forslag om endring av vedtekter for å sikre god drift av felles fyringsanlegg til blokkene.

Etter det styret kjenner til er det noen rekkehus som allerede har installert varmepumpe. Ved samtykke fra generalforsamlingen til herværende forslag, vil styret også kartlegge eksisterende varmepumper og få gjennomført en enkel tilstandsvurdering av disse. Formålet er å avklare om eksisterende varmepumpe kan inngå i den felles løsningen, eller om det bør vedtas utskifting i forbindelse med felles innkjøp og installasjon i tråd med styrets forslag.

Når eksisterende varmepumpe er vurdert og godkjent, eller ny varmepumpe er installert som del av felles prosjekt, legges ansvaret for videre drift, service og vedlikehold på boligselskapet.

Styret ønsker at tiltaket gjennomføres innenfor rammene av tidligere vedtatt finansiering og tilgjengelige tilskuddsmidler. Ifølge Obos Prosjekt vil kostnader til varmepumper kunne omfattes av energieffektiviseringstilskuddet fra Enova, som gir 30 % besparelse.

Styret har bedt Obos Prosjekt gjøre en forenklet vurdering av mulig energibesparelse ved installasjon av varmepumper i rekkehusene, da dette ikke var nærmere omtalt i tidligere energikartleggingsrapport. Beregningen er basert på ulike forutsetninger om hvor stor del av varmebehovet varmepumpene vil dekke, og en beregnet varmefaktor/COP på 2,45.

Ved 60 % dekning av varmebehovet anslås samlet energibesparelse grovt til ca. 220 000 kWh per år, tilsvarende om lag 6 600 kWh per bolig per år. Obos Prosjekt bemerker at varmepumpene eventuelt kan dekke en høyere andel av varmebehovet, noe som i så fall vil gi enda høyere energibesparelse.

Beregningen er et overslag, og faktisk besparelse vil avhenge av blant annet bruksmønster, innetemperatur, utetemperatur, plassering av innedeler, hvor mye panelovner fortsatt brukes, og hvor godt varmen fordeles i boligen.

Styret ber etter dette generalforsamlingen om fullmakt til å arbeide videre med tiltaket og gjennomføre installasjon av varmepumper i rekkehusene, forutsatt at de nødvendige tekniske, praktiske og økonomiske avklaringene foreligger.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å arbeide videre med og gjennomføre etablering av luft-til-luft-varmepumper i rekkehusene som energieffektiviseringstiltak. Fullmakten innebærer valg av teknisk løsning og leverandør, avklaring av forventet energibesparelse, bruk av Enova-tilskudd, plassering av inne- og utedeler, støy, estetikk, service og vedlikehold, ansvarsforhold, fremdrift og praktisk gjennomføring. For rekkehus som allerede har installert varmepumpe, gis styret fullmakt til å kartlegge og få gjennomført en tilstandsvurdering av eksisterende anlegg. Styret kan beslutte om eksisterende varmepumpe skal inngå i den felles løsningen, eller om det skal gjennomføres utskifting som del av felles prosjekt. Etter at eksisterende varmepumpe er vurdert og godkjent, eller ny varmepumpe er installert som del av felles prosjekt, overtar boligselskapet ansvaret for videre drift, service og vedlikehold av varmepumpen. Tiltaket skal gjennomføres innenfor rammene av tidligere vedtatt finansiering og tilgjengelige tilskuddsmidler. Dersom tiltaket krever vesentlig økt låneopptak eller vesentlig økning av felleskostnadene utover dette, skal saken legges frem for generalforsamlingen på nytt.

Vedlegg

5. Vedlegg Sak 8 Varmepumper til rekkehus.pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Sittende styre består av:

Styreleder Gina Kristiansen Borgersrud

Nestleder Anders Hafsett Gullerud

Styremedlem Karim Boudden

Styremedlem Marianne Måseide

Styremedlem Erling Solberg Høglund

Varamedlem Camilla Kopperud

Valgkomiteens innstilling følger vedlagt innkallingen. Øvrige kandidater kan fremmes som benkeforslag i det fysiske møtet. OBOS vil legge inn samtlige kandidater til valg før den digitale avstemningen starter. Alle kandidater får mulighet til å presentere seg i møtet.

Roller og kandidater

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

- Velges på generalforsamling

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

- Velges på generalforsamling
- Velges på generalforsamling

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

- Velges på generalforsamling

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

- Velges på generalforsamling
- Velges på generalforsamling
- Velges på generalforsamling

Vedlegg

1. 2026 Tilbud ekstern styreleder AHW, Øvre Ullern boligselskap.pdf

2. 2026 Instilling valgkomite OUBS valg .pdf

Styrets årsrapport

Årsmelding 2025

Det ble i 2025 avholdt 13 styremøter og behandlet 130 saker. Det ble ikke gjennomført ekstraordinære generalforsamlinger, men gjennomført ett beboermøte.

Økonomi og resultatregnskap 2025

Årsresultatet ble for 2025 kr. 792.039,-, som er noe bedre enn budsjettert. Det bemerkes at flere av vedlikeholdskostnadene som er kostnadsført i 2025 i realiteten tilhører 2024, det gjelder i hovedsak rehabilitering av tak i Geologsvingen 45 og utbedring av vannledning utenfor Geologsvingen 2-4. Arbeidet ble her i hovedsak gjennomført i 2024, men fakturert og følgelig regnskapsført først i 2025. Nevnte kostnader var delvis årsaken til kapitalinnkallingen høsten 2024.

Styret bemerker til kostnadssiden at det er positivt at kostnadene til energi og fyring i 2025 ble vesentlig lavere enn budsjettert, herunder totalt kr. 875.788,- mot budsjettert kr. 1.400.000,-. Boligselskapet inngikk i tillegg avtale om «Norgespris» f.o.m. 1/10-25, for samtlige av selskapets målere, som forventes å begrense energikostnadene ytterligere. A konto-betalinger for fyringskostnader for blokkleilighetene ble som følge av dette redusert fra 01.01.2026.

Styret orienterte i generalforsamlingen 2025 om at enkelte fakturaer i 2024 hadde blitt feilkontert (bl.a. vaktmesterkostnader) da konteringen i Obos' system ble styrt av AI, og styret hadde ikke mulighet til å overprøve konteringen i Styrerommet. Dette ble løst medio august 2025. For fakturaene som var kontert fra 1. januar 2025 og frem til dette, gjorde styret en gjennomgang av samtlige fakturaer og oversendte Obos for ompostering. Konteringen har ikke betydning for resultatet, men gir en mer korrekt oversikt i forhold til kostnader per konto i årsregnskapet.

Energikartlegging, tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan

Boligselskapet mottok, etter søknad fra styret, energikartleggingsstøtte fra Enova vinteren 2024/25. Styret forespurte etter dette tilbud fra Obos Prosjekt, Usbl Prosjekt og AF Gruppen om energikartlegging. Det ble samtidig bedt om at det i sammenheng med energikartleggingen skulle gjennomføres en tilstandsvurdering av bygningsmassen. Styret gjennomgikk innkomne tilbud i mai 2025 og vedtok etter en helhetlig vurdering å akseptere tilbud fra Obos Prosjekt.

Rapportene etter tilstandsvurdering og energikartlegging fra Obos Prosjekt ble presentert for styret i september 2025. Etter gjennomgang av rapportene ble det raskt klart at installasjon av bergvarme som ny energikilde ville være et svært gunstig tiltak for boligselskapet. Obos Prosjekt ble derfor engasjert for å søke Enova om tilskudd fra Klima- og Energifondet.

Styret prioriterte som følge av funnene i energikartleggingen å fokusere på bergvarme som et naturlig første tiltak. Tilstandsvurderingen og foreslåtte vedlikeholdsplan fra Obos Prosjekt ble derfor satt noe på vent i påvente av nærmere avklaring om energi. Styret vil jobbe videre med utarbeidelse av en langsiktig vedlikeholdsplan for boligselskapet inn i kommende styreperiode.

Bergvarme

Styret inviterte til beboermøte 4.12.2025 hvor Obos Prosjekt presenterte innholdet i tilstandsvurdering og energikartleggingsrapport. Det ble i møtet særlig fokus på bergvarme som et svært gunstig tiltak. Potensiell

energibesparelse var formidabel. I tillegg var det klart at felles fyringsanlegg, som forsyner blokkleilighetene med varme, hadde behov for flere oppgraderinger.

Styret engasjerte etter innledende presentasjon av rapportene i september 2025 Obos Prosjekt til å søke Enova om tilskudd til energieffektiviseringstiltak, og i november 2025 mottok boligselskapet tilsagn fra Enova om tilskudd til installering av bergvarmepumper med 30 % av godkjente prosjektkostnader, oppad begrenset til kr. 4.500.000,-.

Prosjektet ble godkjent i generalforsamling januar 2026 og gjennomføres og ferdigstilles våren 2026.

Tak og øvrig bygningsmessig vedlikehold

Det ble gjennomført nærmere undersøkelser av taket i Geologsvingen 67 A/B i 2025 etter henvendelser til styret om mulig fuktproblematikk. Styret engasjerte Oslo Entreprenørbedrift, som tidligere har rehabilitert taket i Geologsvingen 45, for nærmere befaring og vurdering. Etterfølgende rapport til styret avdekket fuktproblematikk med anbefaling om fullstendig rehabilitering av taket. Styret vedtok i første rekke å avvente tilstandsvurderingen fra Obos Prosjekt, som på daværende tidspunkt var under utarbeidelse. Styret har i ettertid innhentet ytterligere fagkyndige vurderinger av taket, som samtlige konkluderer med rehabiliteringsbehov. Styret planlegger for gjennomføring av dette i 2027.

Det er videre gjennomført vurdering av enkelte andre tak i boligselskapet, blant annet Geologsvingen 6 og 8, hvor det også er gjennomført enkelte punktreparasjoner.

Styret vurderer mindre kostnadskrevende tiltak på takene i boligselskapet for å sikre bygningsmassen og forlenge levetid i løpet av våren 2026.

TV, internett og fiber

Boligselskapet har i flere år hatt kollektivavtale på TV og internett med Telia. Avtalen utløper ultimo 2026, og styret jobbet høsten 2025 med å kartlegge alternative løsninger og innhente priser på aktuelle løsninger. Telia, Viken Fiber, Obos Nett og Global Connect ble forespurt om tilbud.

Styret gjennomgikk og vurderte innkomne tilbud i desember 2025. Av betydning i vurderingen var pris for boligselskapet (isolert), bindingstid, fleksibilitet og hvordan kostnadene ville slå ut for den enkelte aksjeeier (totalt). Etter en helhetlig vurdering vedtok styret å akseptere tilbud fra Global Connect. Dette med hensyn til betydelig lavere kostnad for boligselskapet som sådan, en mer fleksibel og fremtidsrettet løsning, og at kostnaden for den enkelte eier totalt sett vil bli lavere.

Eksisterende kollektivavtale med Telia hadde i 2025 en kostnad på kr. 642,45 per enhet per måned. Ny kollektivavtale med Global Connect utgjør kr. 199,- per enhet per måned. Eventuelle TV-tjenester kjøpes i denne modellen av den enkelte beboer ved siden av. Den rimeligste oppgitte TV-løsningen var Allente fra kr. 269,- per måned. Total kostnad for den enkelte eier blir med ny avtale kr. 468,- per måned. Da med installerte fiberkabler og raskere og mer stabil linje (1000/1000 mbps), og større fleksibilitet i valg av TV- og streamingtjenester enn ved eksisterende løsning.

Installasjon av fiberkabler vil gjøres senere i 2026. Det er imidlertid tatt høyde for deler av føringsveiene i forbindelse med installasjon av bergvarme og gravearbeidene som gjøres her, for å unngå dobbeltarbeid og ny oppgraving.

Utvikling på naboeiendommer

Utbyggingen i Silurveien 18-20 startet opp høsten 2025. Styret har fra oppstart hatt løpende dialog med utbygger Mebyr, og også videreformidlet informasjon som er av betydning for beboerne i Øvre Ullern boligselskap.

Som følge av økt aktivitet i området har beboerne som disponerer parkeringsplass mot Silurveien opplevd økende mengde feilparkeringer. Styret var innledningsvis i dialog med blant annet Mebyr angående dette. Det ble etter noe tid vedtatt å etablere parkeringskontroll ved eksternt foretak.

Ordningen innføres medio april 2026.

HMS, brannkontroll og radon

Det ble gjennomført brannkontroll i regi av Norsk Brannvern i september 2025. Oppsamlingskontroll for de som ikke var hjemme ved opprinnelig kontroll blir gjennomført i løpet av 2026. Styret vil vurdere eventuelle tiltak på bakgrunn av rapportene som oversendes etter fullstendig gjennomført kontroll.

Det ble gjennomført radonmålinger vinteren 2024/25. På bakgrunn av gjennomførte målinger, og anbefalinger fra Radonmannen, ble det iverksatt tiltak der dette var nødvendig. Herunder ble det gjennomført service på tidligere etablerte radonsug, og også nye radonvifter på steder hvor dette var tilrådelig som følge av målingene.

Sosiale tiltak

Det ble i 2025 gjennomført to dugnader, vår og høst, og julegrantenning. Styret opplever et økende engasjement i beboergruppen, med godt oppmøte, og at arrangementene har vært positive tilskudd til bomiljøet.

Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Til generalforsamlingen i Øvre Ullern Boligselskap AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Øvre Ullern Boligselskap AS.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2025 • Resultatregnskap for 2025 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: Y9IHH-3VI0B-M1M3P-NLX5W-I5YEK-47MHQ

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

Andre forhold

Uavhengig av vår konklusjon ovenfor, ønsker vi å informere om at borettsinnskuddet på kr 3 026 100,- ikke er tinglyst, som borettslagsloven krever iht borettslagsloven § 2-11.

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Y9IHH-3VI0B-M1M3P-NLX5W-I5YEK-47MHQ

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

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-29 06:48:40 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: Y9IHH-3VI0B-M1M3P-NLX5W-I5YEK-47MHQ

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

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

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

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

ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS
ORG.NR. 921447264, KLIENTNR. 7388

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 753 668	9 984 585	10 621 394	10 487 743
Vaskeri	9	27 221	1 793	16 000	20 000
Ladeinntekter elbil		142 232	158 863	160 000	120 000
Andre inntekter	3	77 800	1 517 015	51 425	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**11 000 921**	**11 662 256**	**10 848 819**	**10 627 743**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-103 537	-87 944	-69 160	-85 000
Styrehonorar	5	-406 550	-346 125	-487 125	-408 000
Avskrivninger	16	-51 786	-51 783	0	0
Revisjonshonorar	6	-19 298	-17 464	-20 800	-21 500
Forretningsførerhonorar		-235 828	-225 055	-238 350	-249 076
Konsulenthonorar		-336 676	-147 410	-200 000	-75 000
Drift og vedlikehold	7	-1 428 526	-1 057 188	-840 000	-1 214 999
Forsikringer		-509 430	-428 027	-600 000	-560 000
Kommunale avgifter	8	-1 941 771	-1 819 451	-2 128 620	-2 043 000
Vaskeri	9	-7 871	-7 545	0	-10 000
Energi/fyring	10	-875 788	-1 365 907	-1 400 000	-1 200 000
Andre anlegg	11				
TV-anlegg/bredbånd		-1 113 695	-905 520	-1 017 120	-1 050 000
Andre driftskostnader	12	-1 342 996	-596 664	-1 208 852	-1 245 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 373 752**	**-7 056 082**	**-8 210 027**	**-8 162 275**
DRIFTSRESULTAT		**2 627 169**	**4 606 174**	**2 638 792**	**2 465 468**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	11 118	5 588	0	2 000
Finanskostnader	14	-1 846 248	-2 006 788	-1 893 000	-1 725 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 835 130**	**-2 001 200**	**-1 893 000**	**-1 723 000**
ÅRSRESULTAT		**792 039**	**2 604 974**	**745 792**	**742 468**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		792 039	2 604 974		

ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS
ORG.NR. 921447264, KLIENTNR. 7388

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	3 278 100	3 311 550
Rehabilitering		1 264 000	1 264 000
Tomt		436 000	436 000
Andre varige driftsmidler	16	18 333	36 669
Aksjer og andeler		400	400
SUM ANLEGGSMIDLER		**4 996 833**	**5 048 619**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		44 817	110 893
Forskuddsbetalte kostnader		265 974	232 264
Andre kortsiktige fordringer	17	42 065	0
Driftskonto OBOS-banken		1 270 251	1 015 938
Skattetrekkskonto OBOS-banken		13 787	16 675
Sparekonto OBOS-banken		46 833	1 608
SUM OMLØPSMIDLER		**1 683 727**	**1 377 378**
SUM EIENDELER		**6 680 561**	**6 425 997**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	18	108 800	108 800
Udekket tap	19	-29 489 793	-30 281 832
SUM EGENKAPITAL		**-29 380 993**	**-30 173 032**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	32 278 461	32 935 399
Borettsinnskudd	21	3 026 100	3 026 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		**35 304 561**	**35 961 499**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		215 549	203 665
Leverandørgjeld		501 726	390 554
Skyldige offentlige avgifter	22	20 668	23 373
Påløpte renter		9 550	10 438
Annen kortsiktig gjeld	23	9 500	9 500
SUM KORTSIKTIG GJELD		**756 993**	**637 530**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 680 561**	**6 425 997**
Pantstillelse	24	34 000 000	34 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.04.2026
Styret i Øvre Ullern Boligselskap As

Gina Kristiansen Borgersrud	Karim Boudden	Anders Hafsett Gullerud
Marianne Måseide	Erling Solberg Høglund	

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Tillegg påbygg	34 565
Strøm barnehage	36 000
Eiendomsskatt	92 136
Oppvarming	1 500 156
Felleskostnader	6 371 772
Barnehage	396 000
Leie hybel	75 600
Balkonglån	1 740 000
Parkering	239 488
Leie/felleskostnader tidl.år	6 168
Trappevask	256 608
Vaskeri	5 175
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 753 668**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Leie garasjelag	77 800
SUM ANDRE INNTEKTER	**77 800**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-36 000
Påløpte feriepenger	-4 500
Arbeidsgiveravgift	-63 037
SUM PERSONALKOSTNADER	**-103 537**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-406 550
SUM STYREHONORAR	**-406 550**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-7 909

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-19 298
SUM REVISJONSHONORAR	**-19 298**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-469 090
Drift/vedlikehold VVS	-29 379
Drift/vedlikehold elektro	-203 438
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-622 765
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-11 527
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-17 850
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 509
Egenandel forsikring	-49 000
Kostnader dugnader	-9 969
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 428 526**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-91 794
Vann- og avløpsgebyr	-1 337 571
Feie- og tilsynsgebyr	-6 804
Renovasjonsgebyr	-505 602
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 941 771**

NOTE 9
VASKERI

Underskudd tidl.år	-192 418
Tilgang til vaskerom (kto 3911)	27 221
Drift/vedlikehold vaskerianlegg (kto 6610)	-11 527
Strøm/Driftskostnader (kto 4810)	-7 871
Resultat - underskudd	**-184 595**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-277 607
Fellesvarme	-598 181
SUM ENERGI / FYRING	**-875 788**

NOTE: 11
ANDRE ANLEGG
Fyring:

Overskudd tidl.år	924 390
Innkrevd gjennom felleskostnader (kto 3600 LB energi)	1 500 156
Driftskostnader (kto 6608)	-
Kostnadsført konto for fellesvarme (kto 6220)	-598 181
Resultat - overskudd	**1 826 365**

Trappevask:

Overskudd tidl.år	262 006
Innbetalt (kto 3600 LB trappevask)	256 608
Kostnad renhold kto 6360)	-310 699
Resultat - overskudd	**207 915**

NOTE 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-40 089
Diverse utstyr	-2 949
Vaktmestertjenester	-931 585
Renhold ved firmaer	-310 699
Andre driftskostnader	-30 458
Kontor- og datarekvisita	-960
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 900
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 909
Andre kontorkostnader	-804
Bilgodtgjørelse	-441
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-106
Bank- og kortgebyr	-4 719
Øreavrunding	33
Velferdskostnader	-6 407
Tap på fordringer	-3
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 342 996**

NOTE 13
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 983
Renter av sparekonto i OBOS-banken	578
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 749
Andre renteinntekter	3 808
SUM FINANSINNTEKTER	**11 118**

NOTE 14
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 261 031
Pantegjeldsrenter	-585 217
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 846 248**

NOTE 15
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	3 278 100
SUM BYGNINGER	**3 278 100**

NOTE 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

container		
Tilgang 2024	55 000	
Avskrevet tidligere	-18 333	
avskrevet i år	-18 333	
		18 334
gressklipper		
Tilgang 2021	50 440	
Avskrevet tidligere	-50 439	
avskrevet i år	-1	
		0
Bygning		
Tilgang 1954	3 345 000	
Avskrevet tidligere	-33 450	
avskrevet i år	-33 450	
		3 278 100
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**3 296 434**

NOTE 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	42 065
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**42 065**

NOTE 18
AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr. 108 800 fordelt på 136 aksjer à kr. 800
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE 19
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

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 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,40 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2024	-22 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	449 704	
		-22 050 296
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,40 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2024	-10 590 861	
Nedbetalt tidligere	155 462	
Nedbetalt i år	207 234	
		-10 228 165
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-32 278 461**

NOTE 21
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-3 026 100
SUM BORETTSINNSKUDD	**-3 026 100**

NOTE 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-13 787
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 881
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-20 668**

NOTE 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE 24
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 026 100
Pantelån	32 278 461
TOTALT	**35 304 561**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 278 100
Tomt	436 000
TOTALT	**3 714 100**

[7388]

Øvre Ullern Borettslag

Energikartlegging



1. Sammendrag

Utført av:	OBOS Prosjekt AS v/ Carina Hiorth og Per Morten Søreide
Adresse:	Ulvenveien 82E, 0581 Oslo
Telefon:	22 86 83 88

OBOS Prosjekt AS er engasjert av styret i Øvre Ullern Boligselskap AS for å utarbeide en vurdering av mulige energitiltak som kan gi en besparelse for boligselskapet. En rapport av denne type vil være et beslutningsgrunnlag for at boligselskapet som fellesskap skal kunne fatte helhetlig vedtak om energieffektivisering av bygningsmassen.

Vurderingen er utarbeidet av OBOS Prosjekt AS med bistand fra styret.

Til underlag for prosjektet har vi benyttet:
Leverandør på solceller: Bluetec og Entreprenør på varmepumper: Dråpe Entreprenør

For Øvre Ullern Boligsameie er det lønnsomt å konvertere varmeanlegget over på bergvarme. Tilbudet som er mottatt viser en god lønnsomhet og høy energibesparelse. I tillegg kan dere søke Enova om støtte til gjennomføring av prosjektet.
Det er også andre lønnsomme tiltak som kan og bør utføres på varmeanlegget, som for eksempel vannbehandlingsanlegg, smart styring og utskiftning av rør og kompenter som er gamle.

Solceller bør vurderes på blokktakene, her er det også mulig å hente 30 % støtte fra Oslo kommune.

Oslo, 24.09.2025
OBOS Prosjekt AS

Carina Hiorth (elektronisk godkjenning)
Prosjektleder

Oppdragsnr.	Utarbeidet av:	Kontrollert av:	Godkjent av:
250 335	Carina Hiorth	Per Morten Søreide	Morten Brustad Kjærland
	(Elektronisk godkjenning)	*(Elektronisk godkjenning)*	*(Elektronisk godkjenning)*

2. Innhold

ØVRE ULLERN BORETTSLAG **1**

1. SAMMENDRAG **3**

2. INNHOLD **3**

3. TEKNISKE BEGREPER/ORDFORKLARINGER **4**

4. INNLEDNING **5**

4.1. Formål 5
4.2. Eiendom og bygninger 5
4.3. Grunnlagsmateriale 5

5. BESKRIVELSE AV BYGNINGENE OG ENERGIFORSYNING **6**

5.1. Levetid på bygningsdeler 6
5.2. Yttervegger 6
5.3. Gulv 6
5.4. Tak 7
5.5. Vinduer 7
5.6. VVS og EL 7
5.6.1. Ventilasjon 7
5.6.2. Varme – og sanitæranlegg 8
5.6.3. Elektro 9

6. STØTTEPROGRAMMER **10**

7. ENERGIKARTLEGGING **10**

7.1. Dagens anlegg 11
7.2. Datasimulering og analyse av bygningsfysikken 11

8. TILTAK FOR REDUKSJON AV ENERGIFORBRUKET **12**

8.1. Installasjon av energioppfølgingssystem (EOS) 13
8.2. Utskiftning av vinduer i blokkene 14
8.3. Etterisolering av fasader på rekkehus 15
8.4. Solceller 16
8.5. Skifte av energikilde – Bergvarmepumpe 18
8.6. Skifte av radiatorer og varmerør 21

9. FREMTIDIGE KRAV TIL ENERGISITUASJON **22**

9.1. EUs bygningsenergidirektiv 22
9.2. Energimerking 22

10. ENERGIMERKING AV ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP **23**

11. TILTAKENES PÅVIRKNING PÅ ENERGIMERKE **24**

12. KONKLUSJON **25**

3. Tekniske begreper/ordforklaringer

Vanlige fagbegreper benyttet i rapporten og deres betydning:

Begreper	Ordforklaringer
Virkningsgrad	Forholdet mellom avgitt energi og tilført energi med en verdi mellom 0 og 1. Virkningsgraden skrives ofte i prosent; en virkningsgrad på 0,9 tilsvarer 90 %.
U – verdi	Sier noe om hvor varmeisolerende veggen er. Lav U-verdi betyr at veggen holder bedre på varmen enn en vegg med høyere U-verdi. En lav U-verdi sørger altså for mindre varmetap. Benevning W/m²K
Lambda verdi	Varmeledningsevne. Lav verdi betyr god isolerende evne
COP	Varmefaktor, en øyeblikks verdi som beskriver hvor mye mer varmeeffekt du får ut av varmepumpen enn hva den bruker av strøm
SCOP	Årsvarmefaktor, beskriver forholdet mellom tilført energi og avgitt varmeenergi gjennom ett år. Varmepumper har vanligvis en SCOP på rundt 3.
Nåverdi	Nåverdi er dagens verdi av fremtidige inn- og utbetalinger. Nåverdien må være positiv for at investeringen skal være lønnsom.
Delta T	Differansen mellom tur- og returtemperatur eller inne- og utetemperatur.
Diskonteringsrente	Den renten eller avkastningen man krever å få av en investering
Normtall	Utrykk for forventet eller gjennomsnittlig nivå på forbruk.
Systemvirkningsgrad	Angir forholdet mellom energi som tilføres energikilden og netto energibruk og kan deles opp i flere faktorer som produksjonsvirkningsgrad, distribusjonsvirkningsgrad og romvirkningsgrad. Beskrives med notasjonen "η"
Varmetapstall infiltrasjon	Spesifikt varmetap pga. utettheter i bygningskroppen. Beregnes ut fra oppgitt lekkasjetall. Kravet er spesifikt varmetap beregnet ut fra forskriftskravet for lekkasjetallet
Varmetapstall ventilasjon.	Spesifikt varmetap pga. ventilasjon. Beregnes ut fra luftmengden i driftstiden og virkningsgraden til gjenvinneren.
Lekkasjetall	Mål på bygningskroppens tetthet. Definisjonen er antall luftskifter per time med en trykkforskjell på 50 Pa over klimaskjermen.
NS 3031:2014	Norsk standard. "Beregning av bygningers energiytelse, metode og data"

4. Innledning

4.1. Formål

Rapporten beskriver en kartlegging av boligselskapets tekniske tilstand og energiforbruk. Vedlikeholdstiltak, mulige energioppgraderinger og forbedringer av bygningsmassen vurderes ut ifra både tekniske og økonomiske aspekter.

Formålet med rapporten er å gi boligselskapet en oversikt over den tekniske tilstanden på felles installasjoner, samt å presentere relevante tiltak for bevaring og oppgradering. Rapporten fungerer som grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av aktuelle prosjekter.
Alle forhold som vanligvis vurderes før beslutninger om gjennomføring av tiltak inngår i rapporten, inkludert forhold som bør undersøkes nærmere før endelig beslutning tas.

Kostnadsoverslagene i denne rapporten er ment å gi en indikasjon på hva en kan forvente av kostnader basert på gitte forutsetninger. En viktig forutsetning for kostnadsoverslagene er mengdeberegningene. Mengdene i rapporten har tatt utgangspunkt i originaltegninger, men spesielt på rekkehusene kan dette avvike da enkelte har bygd om. Resterende mengder må sees på som omtrentlige og gir ikke tilstrekkelig grunnlag for innhenting av tilbud fra entreprenører.

4.2. Eiendom og bygninger

Øvre Ullern Boligsameiet ligger i bydel Ullern i Oslo. Boligselskapet er oppført i 1954. Eiendommen har gnr. 28 og bnr. 516 i Oslo kommune. Tomten er eiet og er på 44.072kvm. Boligselskapet består av 8 rekkehus og 12 blokker. Rekkehusene er på 2 etasjer pluss kjeller. Blokkene er på mellom 2-5 etasjer. Det er totalt 11 oppganger inn til blokkene.

4.3. Grunnlagsmateriale

Beskrivelsen av konstruksjoner baserer seg på visuelle observasjoner under befaringene, informasjon fra styret i form av rapporter, mailkorrespondanse, tilbud og tegninger, deriblant:

- Tilstandsvurdering – Trinn 1 – utarbeidet av OBOS Prosjekt AS (2014)
- ENØK analyse OBOS Prosjekt, utarbeidet av Stian Valholm (2014)

Det ble avholdt befaring av fellesarealer, samt møte med styret 23.06.2025. Følgende personer har vært involvert i rapporten:

• Gina Kristiansen	Styreleder	Øvre Ulleren Boligselskap
•		
• Karim Boudden	Styremedlem	Øvre Ulleren Boligselskap
• Carina Hiorth	Energirådgiver	OBOS Prosjekt
• Per Morten Søreide	Byggrådgiver	OBOS Prosjekt

5. Beskrivelse av bygningene og energiforsyning

I dette kapittel beskrives bygningsdeler og tekniske installasjoner.

Andel vinduer på en fasade påvirker den samlede U-verdien og varmetapet til fasaden. Andelen påvirker også kostnaden for å redusere U-verdien til en fasade da vinduer er vesentlig dyrere enn vegger pr. kvadratmeter. Når vegger skal rehabiliteres må det vurderes om vinduer samtidig skal flyttes eller byttes ut.

5.1. Levetid på bygningsdeler

Matrisen nedenfor oppgir relevante vedlikeholds intervaller for bygningsdeler av vesentlig karakter. Oppgitte vedlikeholds intervaller er basert på Sintef Byggforsk publikasjon 700.320 «Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler», URL:
https://www.byggforsk.no/dokument/3312/intervaller_for_vedlikehold_og_utskifting_av_bygningsdeler

Tabell 1 Veiledende levetider

Bygningsdel	Vedlikeholdsintervall – korte/ middels/ lange
Drenering - vedlikehold	1 / 2 / 5 - år
Drenering – utskifting	20 / 40 / 60
Yttervegger – teglsteinsmur	20 / 40 / 60
Yttervegger – teglstein, puss/ overflatebehandling	4 / 10 / 18
Vinduer – trevinduer	20 / 40 / 60
Vinduer – trevinduer, overflatebehandling	2 / 4 / 6
Vinduer – stål/aluminiumsvinduer	30 / 40 / 50
Ytterdører – tre eller aluminium	20 / 30 / 40
Ytterdører – aluminium, overflatebehandling	2 / 4 / 8
Yttertak – betongtakstein, vedlikehold	10 / 30 / 40
Yttertak – betongtakstein, omlegging	30 / 50 / 60

5.2. Yttervegger

Blokk:
Ytterveggene er utført i 1½ steins tegl, etterisolert med 7 cm mineralull, og 9 cm skallmur. U-verdien på veggene i blokkene er beregnet til 0,4 W/m²K.

Rekkehus:
Ytterveggene er utført i bindingsverk, isolert med 10 cm mineralull, kledd i tømmermannskledning. U-verdien på veggene i rekkehusene er beregnet til 0,33 W/m²K.

Se ellers vedlikeholdsplanen for utdypende info om dagens tilstand.

5.3. Gulv

Blokker:
Dekker er utført i armert betong. Etasjeskiller mot loft er isolert med ca 5 cm mineralull. Det var på befaring ikke mulig å fastslå isoleringsgrad for etasjeskiller mot kjeller uten å gjøre destruktive inngrep. Det antas derfor at denne har samme varmemotstand som etasjeskiller mot loft.
U-verdi for etasjeskiller i blokk er beregnet til 0,62 W/m²K.

Rekkehus:
Alle dekker er utført som trebjelkelag. Mot kjeller er det isolert med 7 cm mineralull. U-verdi for etasjeskiller mot kjeller i rekkehus er beregnet til 0,45 W/m²K.
Mange av rekkehusene har for øvrig oppgradert og innredet kjeller.

5.4. Tak

På blokker og rekkehus er hovedtakene tekket med dobbel krummet betongtakstein, bygd opp med antatt lekter på asfaltpapp. Undertak er bygget med rupanel på sperretak. Befarte deler av takene var i god stand, og uten synlige tegn på fukt eller kondens skader. Tekking på tak er av ukjent alder, men det er ikke meldt om forhold som kan virke negativt på konstruksjon, så det antas at takene kan benyttes i kommende vedlikeholdsperiode. Det er også befart (visuelt) hovedtak over barnehage som er tekket med shingel. Det er her meldt om behov for ny tekking, og vi anbefaler en snarlig utbedring, og helst før vinter 25/26

5.5. Vinduer

Vinduer og balkongdører
Det er befart vinduer i varierende kvaliteter og alder. Det er befart vinduer fra sannsynlig bygnings år, og frem til 2019. Brukstid på vinduer er mellom 30-40 år, med normal vedlikeholds oppfølging.
Vi anbefaler en helhetlig utskiftning av vinduer. En gjennomgang av vinduer vil klargjøre omfang, kvaliteter og kostnader.

Ytterdører
Dører til leiligheter et utskiftet i brukstiden, men alder er ukjent. Befarte dører i god stand, og med B30/dB35 standard. Dører kan benyttes i kommende vedlikeholdsperiode. Inngangsdører i hoved oppganger er også utskiftet i brukstiden, og fremstår i god stand, og med gode kvaliteter. Dører kan benyttes i kommende vedlikeholdsperiode, kun med normal vedlikeholds oppfølging som justering, smøring og vask.

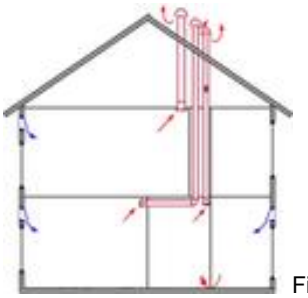


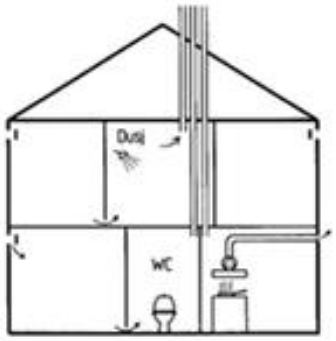


5.6. VVS og EL

5.6.1. Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon
Blokkene har naturlig oppdriftsventilasjon. Det vil si at det gjøres bruk av de naturlige termiske drivkrefter som oppstår på grunn av temperaturforskjeller mellom inne- og uteluft. Den varme og forurensede luften inne i leilighetene blir presset oppover mot taket gjennom avtrekkskanaler fra våtrom, bad og kjøkken. Kald friskluft blir hentet utenfra, presses inn gjennom ventiler og utettheter i bygningskonstruksjonen og nedover og inn i oppholdssonen i stue og soverom. Det er i hovedsak termisk oppdrift og vindsug ved munningen av ventilasjonskanalen som er drivkreftene i avtrekksystemet. Jo større temperaturforskjell mellom inne og utetemperaturen, desto sterkere blir drivkreftene. Det er kun naturkrefter som bestemmer luftmengder i avtrekkskanalene og luftskiftet varierer derfor avhengig av årstid.





Figur 2 Naturlig avtrekksventilasjon

Avtrekksventiler og avtrekkskanalene er plassert i våtrom, bad og kjøkken, mens frisk luft kommer inn gjennom kanaler i yttervegg og spalter i vindu.

5.6.2. Varme – og sanitæranlegg

Det er ett sentralvarmeanlegg i boligselskapet som i dag står for oppvarming av blokkene og barnehage. Det er i fyrromet både to stk oljekjeler, hvor av den ene er konvertert til bioolje og en elektrokjel med en effekt på 300kw. For elektrokjelen har man en uprioritert krafttavle, og de siste årene har kun denne blitt benyttet, mens oljekjelen står som backup. Det er nedgravd en tank på 20 000 liter tilknyttet oljekjelene.

Det er ingen vannbehandling på varmeanlegget i dag.





Bildene illustrerer nye sirk pumper, og eksiterende oljefyr.

I boligblokkene, og barnehagen er det vannbårenvarme som varmekilde. Det er 2 radiatoropplegg pr oppgang. Røranlegget antas å være fra byggeår.

Rekkehusene har individuell oppvarming med elektriske panelovner og muligheter for vedfyring.

VVS:
I rekkehus og blokker er innvendig avløpsrør originalt av type støpejern, og innvendig vannrør av type kobberrør. Sluk er originalt av type støpejerns sluk. Det er 2 vanninlegg i som kommer inn i fyrrommet pr.idag. Det er noe usikkert hvorfor det er 2. Vi antar at ett er for drift av barnehage, og det andre er for blokk. Rekkehus har egne vanninlegg, og vannledning går igjennom rekkehus i taket med felles stoppekran i utvendig kum, eller i bolig.

Det er ikke kjent hvor mange leiligheter som fremdeles har opprinnelig bad eller kjøkken, men det antas en stor variasjon på sanitæranleggene i bebyggelsen som følge av oppussing i ulike tidsperioder.

Når det gjelder varmt tappevann, har alle leiligheter og rekkehus egen varmtvannsbereder på el.

Det opplyses at utvendig avløpsrør er skiftet fra kommunal kum og fram til stakeluke i alle bygg- dette ble utført på 90-tallet. I 2015 ble det utført en rørfornying av innvendige avløpsrør i blokkene.




Vanninnlegg boligblokk.

5.6.3. Elektro

Hovedkilden til elektrisk forbruk og effekt uttak i boligselskapet er teknisk rom.

Belysning er byttet ut til ledlamper.




6. Støtteprogrammer

Det finnes ulike støtteprogrammer man kan søke om økonomisk støtte fra til gjennomføring av ENØK tiltak i boligselskaper.

Enova har i 2023 innført en støtteordning for energieffektivisering i borettslag og sameier. Støtteordningen kan dekke inntil 30 prosent av kostnadene opp til 10M NOK. Støtteordningen er konkurransebasert og minstekravet for å søke er minimum 20% energiforbedring.

Oslo kommune har egne støtteordninger – disse revideres med ujevne mellomrom og det henvises derfor til klimatilskudd.no for en detaljert oversikt.

7. Energikartlegging

Energiforbruket til oppvarming er avhengig av bygningsmassens klimaskall. Tak, vegger, vinduer, grunnmur/bygningssåle og kuldebroer i de ulike konstruksjonsdelene bidrar til transport av varme gjennom termisk konduksjon fra det oppvarmede boligarealet til omgivelsene.

Varme transporteres også ut fra boligene gjennom termisk konveksjon, når den varme luften i boligen skiftes ut gjennom utettheter i byggenes klimaskall og gjennom ventilasjonssystemet. Det totale varmetapet for bygningsmassen er summen av konduksjonen (varmeledning gjennom fast stoff) og konveksjonen (energitransport gjennom gasser).

Man vil alltid ha et varmetap i et bygg, men ønsker man å redusere samlet energiforbruk er det mest effektivt å starte med tiltak som reduserer varmetapet. Kyoto pyramiden under viser potensialet for ulike tiltak som kan redusere energiforbruket i et bygg.



Figur 1 - Kyoto pyramiden, illustrasjon av anbefalt prioriteringsrekkefølge av ENØK tiltak

Det er derfor viktig å kartlegge den energitekniske tilstanden av byggenes klimaskall, og se på hvilke muligheter man har til tiltak for reduksjon av varmetapet i bygget. Basert på både energisparepotensiale og vedlikeholdsbehov vil man kunne anbefale den beste sammensetning av både vedlikehold og ENØK tiltak.

Det er derfor viktig å kartlegge den energitekniske tilstanden av byggenes klimaskall, og se på hvilke muligheter man har til tiltak for reduksjon av varmetapet i bygget. Basert på både energisparepotensiale og vedlikeholdsbehov vil man kunne anbefale den beste sammensetning av både vedlikehold og ENØK tiltak.

7.1. Dagens anlegg

Dagens forbruk er oppgitt til å være 1.031.188 kWh/år i 2024. Hvor 787.158 kWh gikk til oppvarming.

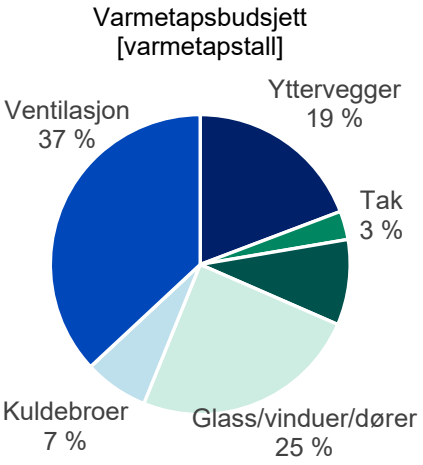
Beregnet årsforbruk i blokkene er: 1 460 433 kWh/år.
Beregnet årsforbruk i rekkehusene er: 737 104 kWh/år.

7.2. Datasimulering og analyse av bygningsfysikken

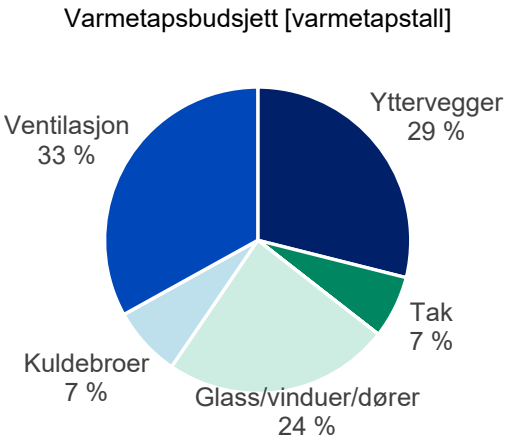
Ved å lage en modell av bebyggelsen i energiberegningsprogrammet SIMIEN kan man se hvordan boligselskapet reelle forbruk er opp mot et normert forbruk for byggene. Det gjør det også mulig å gjøre analyser av forbruk og effekten av gjennomføring av tiltak.

SIMIEN beregningen er utført med en simulering av alle blokkene i en simulering og rekkehusene i en egen. Bygget modelleres med størrelser fra plantegninger og beregnede U-verdier for konstruksjonsdelene. Simuleringen tar utgangspunkt i å holde 21 ºC innendørs gjennom en normalvinter.

Simuleringen i SIMIEN viser hvordan varmetap i blokkene og rekkehusene prosentvis fordeles mellom

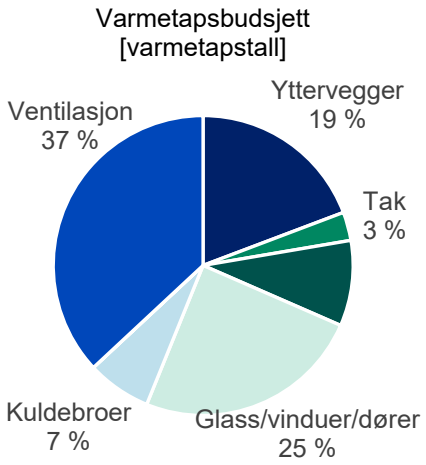


de ulike konstruksjonsdelene ved

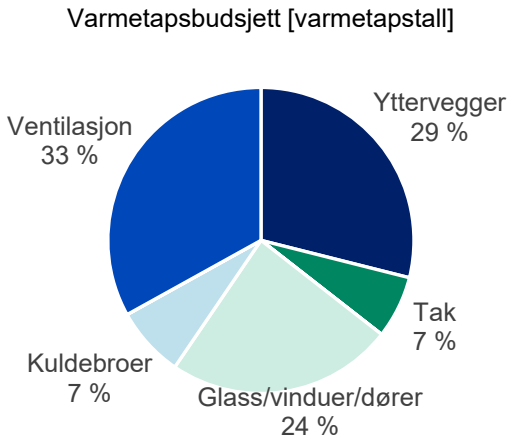


Figur 2:

Blokk:



Rekkehus:



Figur 2 - Viser fordelingen av varmetap fra de ulike bygningsdeler

Kakediagrammene viser hvordan varmetapet fordeler seg. Blokkene har sitt største varmetap gjennom ventilasjonen, noe som er vanlig for bygg uten varmegjenvinning av ventilasjonen. Det understrekes at beboere i perioder kan ha stengt av tilluftsventiler i fasaden og redusert avtrekket fra bad og f.eks kjøkken, slik at det reelle varmetapet kan avvike fra det teoretiske. Utover dette er vinduer det største lekkasjepunktet. Varmetap ved infiltrasjon er basert på bygningens lekkasjetall, altså hvor tett bygningen er.
Rekkehusene har også størst varmetap i ventilasjonen, men også ganske høyt fra ytterveggene.

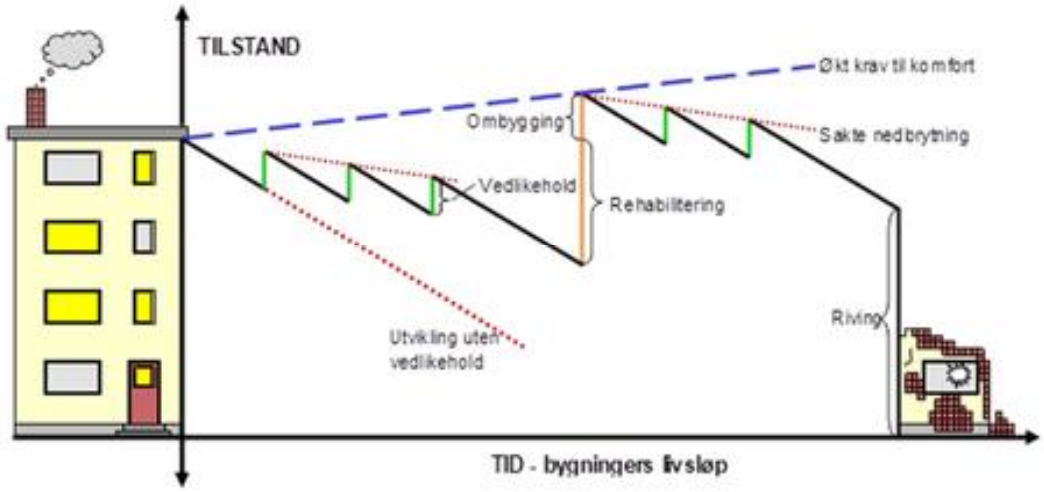
Totalt har man et varmetapstall på 1,31 W/m²K for blokkene og 1,2 W/m²K for rekkehusene.

Beregningen er utført med normerte verdier. Innetemperatur varierer etter beboers behov og 21 ºC vil ikke være representativt for alle. Energikostnadene øker i takt med temperaturen. Dersom gjennomsnittstemperaturen økes til 24 ºC vil energikostnadene øke med ca. 15%.

8. Tiltak for reduksjon av energiforbruket

I tråd med Kyoto pyramiden er det er fornuftig å starte å se på byggets klimaskall, og om det er tiltak som kan gjennomføres for å redusere energibehovet til bygningsmassen. Energibesparingspotensialet til hvert enkelt tiltak vil påvirkes av alle andre tiltak som gjennomføres. Ettersom det er uvisst hvilke tiltak boligselskapet ønsker å gjennomføre, presenteres først sparepotensialet i hvert enkelt tiltak før andre tiltak er gjennomført. For alle økonomiske vurderinger benyttes en kalkulasjonsrente på 4 %, da det antas at boligselskapet i dag kan få lange fastrentelån til dette rentenivået. Kostnader er oppgitt inkl. mva. med mindre annet er presisert.

Det er viktig å finne en god balanse mellom tiltak som må gjennomføres for å ta vare på og vedlikeholde eksisterende boligmasse og tiltak som hever den tekniske standarden mot dagens byggeforskrifter. Et boligselskap vil alltid ha periodiske utgifter tilknyttet en slitasje av byggene. På et tidspunkt vil ulike bygningsdeler kunne ha behov for en total utskifting grunnet slitasje, estetiske forhold eller fordi kostnader tilknyttet vedlikehold er blir høye. Beboeres ønske om økt komfort i takt med en generell heving av byggestandarden i samfunnet er også en årsak til å gjøre større tiltak i boligmassen. Figur under viser et typisk livsløp for boligbygg:



En heving av teknisk standard vil ofte ha en energigevinst, da nye komponenter eller konstruksjonsmåter utvikles i takt med et stadig økende søkelys på energibruk.

8.1. Installasjon av energioppfølgingssystem (EOS)

Energioppfølgingssystemer (EOS) er nyttig for å få en oversikt over energibruket. Bedre kontroll kan gi reduserte kostnader og økt forutsigbarhet. Det finnes flere tilpassede løsninger fra aktører på markedet, men det er også mulig å etablere deres eget system for oppfølging. Prosessen er i korte trekk vist ved Figur 3 under:



Figur 3 - illustrasjon fra Enova's nettsider om EOS systemer.

Med EOS/Smartstyring kan en gjøre enkle til mer avanserte analyser, avhengig av type system, som kan avdekke potensiale for besparelser på et tidligere stadium, slik at feil kan rettes opp i og/ eller driften legges om.

Prisene varierer mye etter hvilket omfang en ønsker, men erfaringsmessig ligger kostnaden for et enkelt system en engangssum på ca. 50 000, - eks. mva. – 250 000, - eks. mva. Styret har da mulighet til å hente ut rapporter som viser om forbruket er lavere, høyer eller som forventet sammenlignet med tidligere forbruk. Erfaringsmessig er det mulig å oppnå en besparelse på 5-8% med dette tiltaket. Tabell 2 viser beregning av lønnsomhet:

Tabell 2 - Beregning lønnsomhet energioppfølgingsystem

	EOS/Smartstyring			
	Enhet	150 øre/kWh	100 øre/kWh	80 øre/kWh
Årlig energireduksjon	kWh/år	80 000	80 000	80 000
Energibehov	kWh/år	780 000	780 000	780 000
Årlig kostnadsbesparelse	%	10	10	10
Energikostnad	kr/kWh	1,5	1,0	0,8
Årlig besparelse energikostnad	kr/år	116 862	77 908	62 327
Investeringskostnad	kr	250 000	250 000	250 000
Merverdiavgift	kr	62 500	62 500	62 500
Totalkostnad	kr	312 500	312 500	312 500
Levetid	år	10	10	10
Kalkulasjonsrente	kr	4	4	4
Nedbetalingstid [inkl. rente på 4 %]	År	3	4	6
Nåverdi	Kr	635 000	319 000	193 000

Hvilket energioppfølgningssystem som anbefales avhenger av type oppvarmingssystem. Beregningen ovenfor legger til grunn at eksisterende løsning med EL-kjele videreføres. Dersom boligselskapet konverterer til bergvarme vil behovet for overvåking kunne øke, som vil påvirke prisen på systemet.

8.2. Utskiftning av vinduer i blokkene

Nye vinduer vil medføre redusert varmetap, mindre kaldras og trekk fra vinduene som vil føre til et mer behagelig inneklima i leilighetene. Investeringen i forbindelse med et slikt tiltak er store og vil ikke nødvendigvis være lønnsomme økonomisk, men må anses som et fornuftig komfort- og vedlikeholdstiltak. Utskifting av vinduer som er byttet i nyere tid bør sees i sammenheng med andre tiltak, som eventuelt etterisolering, hvor det kan være behov for å flytte vindusplassering, eller for å ta hånd om ny lufttetting mot fasade.

Boligselskap må vurdere om det er ønskelig å skifte alle vinduer samtidig for å få et helhetlig utseende. For vinduer med en U-verdi på 0,8 W/m²K og lavere, må det opplyses at det kan fremkomme dugg på utsiden av glassene i korte perioder, da varmetapet gjennom vinduene til tider er for lavt til å fordampe kondens på utsiden av vinduet. På solutsatte fasader vil dette forsvinne forholdsvis tidlig på morgenen.
I tabellen under er det beregnet ett totalt vindusareal, balkongdører er trukket ut da de er av nyere dato.

Tabell 3 - Beregning lønnsomhet utskiftning av vinduer.

Utskiftning av vinduer [150 øre/kWh]			
	Enhet	2-lags	3-lags
Areal vinduer	m²	1 150	1 150
Ny U-verdi	W/m²K	1,2	0,8
Beregnet årlig besparelse [NS 3031]	kWh/år	131 000	188 795
Investering	kr	10 350 000	11 500 000
Merverdiavgift	kr	2 587 500	2 875 000
Totalkostnad	kr	12 937 500	14 375 000
Levetid	år	40	40
Kalkulasjonsrente	%	4	4
Energikostnad	Kr/kWh	1,5	1,5
Årlig kostnadsbesparelse	kr/år	196 500	283 193
Nedbetalingstid [inkl. rente på 4 %]	År	Mer enn forventet levetid	Mer enn forventet levetid
Nåverdi	Kr	- 9 048 000	- 8 770 000

En vindusutskifting av alle gamle vinduer gir en teoretisk besparelse på 131 000 – 190 000 kWh/år.

Å bytte vinduer må sees på som ett vedlikeholdstiltak som reduserer energibehovet noe. I dette tilfelle er energibesparelsen vanskelig å beregne da det er varierende alder på vinduene.

8.3. Etterisolering av fasader på rekkehus

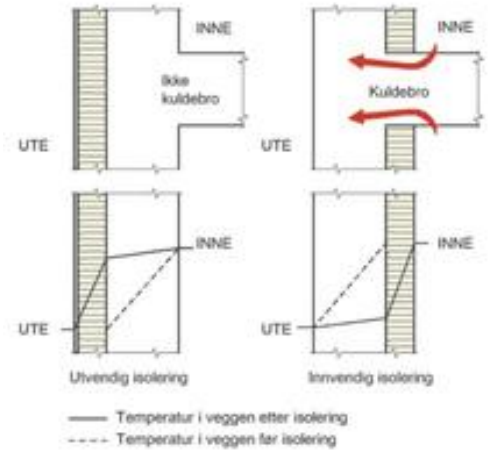
Dagens fasade på rekkehusene er utført i bindingsverk med 10 cm mineralull og tømmermannspanel, og fremstår å være i god stand.

Ved framtidig rehabilitering anbefales det at fasaden på rekkehusene etterisoleres.

Etterisolering av fasade				
	Enhet	150 øre/kWh	100 øre/kWh	80 øre/kWh
Areal fasade	m²	1 400	1 400	1 400
Ny U-verdi	W/m²K	0,18	0,18	0,18
Beregnet årlig besparelse [NS 3031]	kWh/år	88 197	88 197	88 197
Investering	kr	3 640 000	3 640 000	3 640 000
Merverdiavgift	kr	910 000	910 000	910 000
Totalkostnad	kr	4 550 000	4 550 000	4 550 000
Levetid	år	50	50	50
Kalkulasjonsrente	%	4	4	4
Energikostnad	Kr/kWh	1,5	1,0	0,8
Årlig kostnadsbesparelse	kr/år	132 296	88 197	70 558
Nedbetalingstid [inkl. rente på 4 %]	År	Mer enn forventet levetid	Mer enn forventet levetid	Mer enn forventet levetid
Nåverdi	Kr	- 1 708 000	- 2 655 000	-3 034 000

Tiltaket er ikke økonomisk lønnsomt, men det kan gi bedre inneklima og ett lavere energibehov.

All etterisolering bør utføres på yttervegg (fremfor innervegg) for å redusere kuldebroer, som vist ved figur:



Figur 4 - Effekter på temperaturvariasjonen av henholdsvis utvendig og innvendig etterisolering. SINTEF Byggforsk 723.312

Etterisolering på innside vil ikke ha noen effekt på reduksjon av kuldebroer samtidig som det vil gi et mindre gulvareal i leilighetene.

8.4. Solceller

Solenergi kan utnyttes til passiv oppvarming i boliger, men også til energiproduksjon gjennom to ulike metoder, enten til å produsere strøm gjennom photovoltaiske solceller eller til termisk energiproduksjon i solfangere.

Den mest vanlige formen for solceller består av et silisium belegg som får en elektrisk ladning når det treffes av solstråler. Det seriekobles flere solcellepanel på tak eller fasade som produserer en strøm med lav spenning, men med relativt høy strømstyrke. Før man kan nyttiggjøre seg av strømmen må man regulere både spenningen og frekvensen på strømmen med en inverter slik at den matcher nettstrømmen. Strømproduksjonen vil variere med solinnstrålingen, og når man produserer mer strøm enn man selv bruker kan denne selges ut på nettet. AMS målere som er montert i alle boliger i Oslo, kan måle både forbruk og egenproduksjon av strøm.

En typisk kommersiell solcelle har en virkningsgrad på rundt 20 %. Dvs. at den omdanner 20 % av energien i sollyset til strøm. I Osloområdet har man et normalår en innstråling på ca. 900 kWh/ m², så en kvadratmeter med solceller vil årlig produsere ca. 150 kWh elektrisk energi. Det vil være noe systemtap før man kan nyttiggjøre seg av strømmen, så reelt har man ofte en virkningsgrad på rundt 18 %.

Alternativt kan man tenke at man dimensjonerer solcelleanlegget til å produsere ca. så mye som man bruker i de periodene man har mulighet til å produsere strøm. Det vil aldri være mulig å matche produksjon og forbruk helt uten bruk av batterier for lagring av strøm, da man i perioder har høye topper på strømforbruk.

Som regel for boligselskap er den begrensende faktoren tilgjengelig takareal, ikke forbruk av elektrisitet. For Øvre Ullern som har høyt forbruk av strøm til oppvarming og relativt små tilgjengelig takareal vil det være arealet av taket som begrenser mengden produsert solenergi. I dag er det foreløpig for dyrt med batterier og elektrisk effekt vil ha for lav kostnad til at man går for en kombinasjonspakke med lagring av strøm i batterier. Det vil derfor være takarealet som er utgangspunktet for beregning av mengden solstrøm.

Det er innhentet estimat på installering av solceller hos dere. Både for blokkene og ett enkelt tak på rekkehusene.

Solceller				
	Enhet	150 øre/kWh	100 øre/kWh	80 øre/kWh
Mulig solcelle produksjon	kWh/år	136 000	136 000	136 000
Installert kapasitet	kWp	192	192	192
Andel overskuddsstrøm	%	10	10	10
Investering	kr	2 360 000	2 360 000	2 360 000
Merverdiavgift	kr	590 000	590 000	590 000
Totalkostnad	kr	2 950 000	2 950 000	2 950 000
Levetid	år	35	35	35
Kalkulasjonsrente	%	4	4	4
Spotpris ved salg av strøm	Kr/kWh	1,0	0,5	0,3
Energikostnad	Kr/kWh	1,5	1,0	0,8
Årlig kostnadsbesparelse	kr/år	197 000	129 000	102 000
Nedbetalingstid [inkl. rente på 4 %]	År	23	63	Mer enn forventet levetid
Nåverdi	Kr	727 000	-542 000	- 1 046 000

Tabell 4 - Beregning av potensiale og lønnsomhet med solceller

Solceller				
	Enhet	150 øre/kWh	100 øre/kWh	80 øre/kWh
Mulig solcelle produksjon	kWh/år	3 500	3 500	3 500
Installert kapasitet	kWp	3,85	50	50
Andel overskuddsstrøm	%	10	10	10
Investering	kr	65 000	65 000	65 000
Merverdiavgift	kr	16 250	16 250	16 250
Totalkostnad	kr	81 250	81 250	81 250
Levetid	år	35	35	35
Kalkulasjonsrente	%	4	4	4
Spotpris ved salg av strøm	Kr/kWh	1,0	0,5	0,3
Energikostnad	Kr/kWh	1,5	1,0	0,8
Årlig kostnadsbesparelse	kr/år	5 000	3 000	3 000
Nedbetalingstid [inkl. rente på 4 %]	År	27	Mer enn forventet levetid	Mer enn forventet levetid
Nåverdi	Kr	12 000	- 25 000	- 25 000

Figur 5 - Viser sammenhengen mellom nåverdi og strømpris





8.5. Skifte av energikilde – Bergvarmepumpe

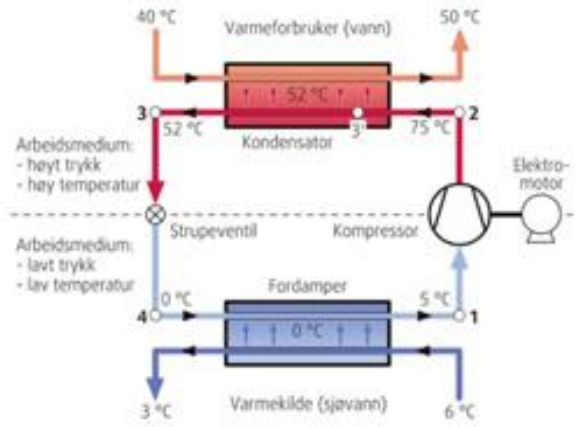
En overgang til et nytt system for varme- og eventuelt varmtvann vil innebære å bygge om dagens sentral. For å kunne forsvare en investering i nytt anlegg må en ny energikilde ha en betydelig lavere energikostnad enn dagens system for at å «spare» inn investeringen over tid. Av løsninger som vil redusere fyringskostnader har man i hovedsak varmepumper.

Varmepumpens virkemåte
En varmepumpe er et system som henter varme fra et område med lavere temperatur for så å avgi en høyere temperatur et annet sted. Ved at man tilfører varmepumpen 1 kWh strøm får man gjerne 2,5-3,5 kWh varmeenergi tilbake.

Varmepumpen opptar varme fra omgivelsene via et kuldemedium. Gjennom variasjon i trykk og faser, vil energien i varmen som til slutt leveres ut med høy temperatur være tilnærmet lik summen av varmemengden som er tatt opp fra varmekilden og det som er tilført av elektrisk energi til drift av kompressoren.



Figur 6 - Prinsipp for varmepumpe med varmeopptak fra en ekstern varmekilde, tilførsel av elektrisitet for drift av anlegget og varmeleveranse. Kilde: SINTEF



Figur 7 - Kilde: SINTEF

Selve prosessen
1. Varme overføres fra omgivelsene til et kuldemedium som fordamper på svært lave temperaturer.
2. Kompressoren trekker gassen opp fra fordamperen og øker trykket på kuldemediet, og derved også temperaturen.
3. Komprimert og varm damp føres videre til kondensatoren hvor varmen avgis. Varmen avgis ved at dampen kondenserer og går over i væskeform.
4. Væsken strømmer så til strupeventilen hvor både trykk og temperatur reduseres, før den strømmer videre til fordamperen for en ny runde.
Alle varmepumper fungerer i prinsippet på samme måte, og deles som regel inn etter hvilken energikilde man henter varmen fra, som vist i Tabell 5 under:

Tabell 5 - Oversikt over ulike typer varmepumper

System	Systembeskrivelse

Luft/vann varmepumpe	En luft-til-vann-varmepumpe henter varme fra uteluften og avgir varmen inne via vannbåren gulvvarme eller radiator. Fordelen med et vannbårent distribusjonssystem er bedre varmedistribusjon og jevnere temperatur.
Bergvarme – varmepumpe	En bergvarmepumpe henter varme ved hjelp av et borehull med 10-15 cm diameter. Borehullet, som erfaringsvis koster mest, har normalt en dybde på 300-400 meter avhengig av energibehovet.
Avtrekks – varmepumpe	Avtrekksvarmepumpen henter varme fra ventilasjonsluft som trekkes ut fra våtrom og kjøkken. Denne varmen kan benyttes til oppvarming av tappevann.

For større anlegg er de mest egnede varmepumpe-teknologiene bergvarmepumpe og luft – vann varmepumpe/avtrekksvarmepumpe, og mulig avtrekksvarmepumpe.

En luft - vann varmepumpe krever mindre inngrep på uteområdet enn en bergvarmepumpe, men den vil skape noen andre utfordringer i forhold til støy ved at store luftmengder må suges inn i systemet. Virkningsgraden faller i takt med utelufttemperaturen, og effektiviteten til systemet er dermed asynkront med energibehovet til oppvarming. I tillegg er det mer oppfølging og noe kortere levetid på luft til vann varmepumpe.

Etablering av bergvarme krever en større investering enn luft-vann varmepumper, hvor merkostnaden tilknyttes energibrønnene. Energibrønner henter energi fra grunnen og har jevn virkningsgrad hele året. Energibrønner regnes å ha 50 års levetid, og de vil ligger skjult under bakken. Selv om bergvarmepumper har den største investeringskostnaden regnes det også at det vil gi større besparelser og ha en lengre levetid enn luft-vann varmepumper. Boligselskapet har godt med tilgjengelig uteareal som kan benyttes for etablering av energibrønner. Det vurderes derfor at bergvarme vil være mest fornuftig for boligselskapet.

Boligselskapet mottok ett tilbud fra entreprenør i 2022, hvor det er tiltenkt at eksiterende fyringskilde beholdes, ekspansjonskar byttes ut, el-kjele bygges om for styring fra varmepumpe som spisslast for begrvarmepumper. Det er beregnet at det trengs 2 varmepumper som gir en dekningsgrad på ca. 83 % av energibehovet til oppvarming. Om boligselskapet tenker å kjøre ett felles prosjekt på rør og våtrom, anbefales det at anlegget også planlegges for å levere varmt tappevann i blokkene. Beregnet energibesparelse fra entreprenør på ca. 57 %. I 2022 ble det lagt til grunn ett årsforbruk på 884 308 kWh pr år til oppvarming. Tilbudet la til grunn 11 stk. energibrønner på ca. 400 – 420 m hver.

Et bergvarmesystem dimensjoneres ofte for at varmepumpens skal dekke ca. 80 % av totalt årligenergibehov og 40-50% av effektbehovet, med bidrag fra en elektrokjel eller annen spisslast når man har et høyt energi- og effektbehov. I videre beregninger er det lagt til grunn ett forbruk på 780.000 kWh/ år til oppvarming, og en energibesparelse på ca. 50 %.

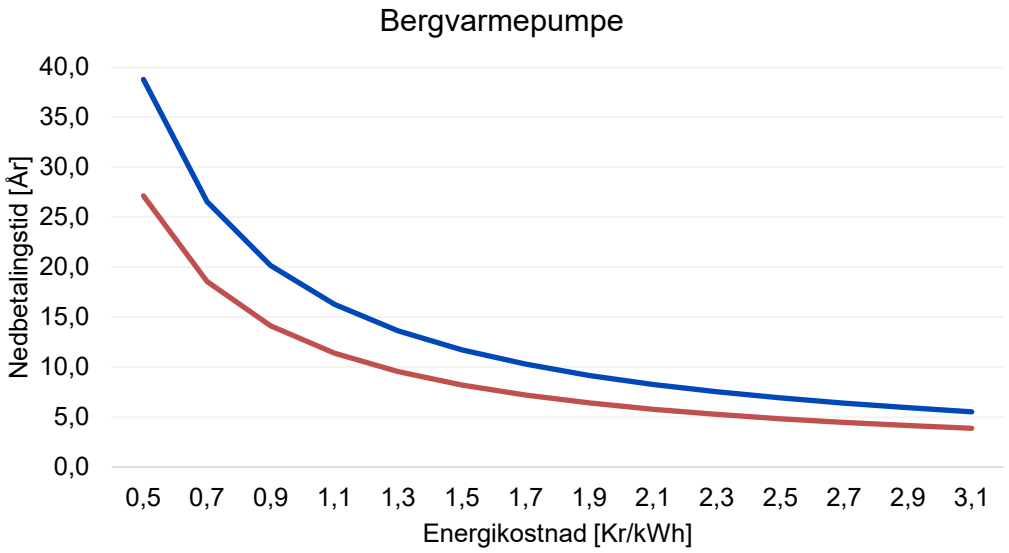
	Bergvarmepumpe			
	Enhet	150 øre/kWh	100 øre/kWh	80 øre/kWh
Totalforbruk oppvarming [NS3031]	W/m²K	780 000	780 000	780 000
Beregnet årlig besparelse [NS 3031]	kWh/år	372 253	372 253	372 253
Investering	kr	5 000 000	5 000 000	5 000 000
Merverdiavgift	kr	1 250 000	1 250 000	1 250 000
Totalkostnad	kr	6 250 000	6 250 000	6 250 000
Levetid	år	20	20	20
Kalkulasjonsrente	%	4	4	4
Energikostnad	Kr/kWh	1,5	1,0	0,8
Årlig kostnadsbesparelse	kr/år	558 380	372 253	297 802
Nedbetalingstid [inkl. rente på 4 %]	År	15	28	47

Nåverdi	Kr	1 339 000	- 1 191 000	- 2 203 000

Tabell 6 - Estimert besparelse ved installasjon av varmepumpe

Etablering av en varmepumpe med 80 % dekningsgrad kan gi en besparelse i årlig energiforbruk på ca. 370 000 kWh/år. Dersom boligselskapet velger å gjennomføre flere passive tiltak som reduserer energibehovet i boligmassen vil dimensjoneringen av systemet reduseres.

Lønnsomheten av investeringen avhenger i stor grad av strømprisen. Et varmepumpeanlegg vil kreve noe ettersyn, og det bør inngås en serviceavtale. Avhengig av omfang, vil en serviceavtale koste fra 25.000 kroner/år. Slitedeler i et varmepumpesystem er sirkulasjonspumper, kompressoren i varmepumpen og motorventiler. Typisk vil dette måtte skiftes etter 15-20 år. I videre økonomiske beregninger er det lagt til grunn en økonomisk levetid på 20 år, en kalkulasjonsrente på 4%, årlige driftskostnader på 25.000.



Figur 8 Viser nedbetalingstid med ulik strømpris og uten kalkulasjonsrente

Grafen over viser nedbetalingstiden til anlegget basert på ulike energipriser, den blå viser uten støtte fra Enova, mens den rød er inkludert 30 % støtte. Ut ifra grafen vil anlegget være nedbetalt på ca. 15 år med en strømpris på 0,9 kr/kWh og støtte, uten støtte må vi opp i en strømpris på ca. 1,3 kr/kWh med samme nedbetalingstid. Dette tilsvarer dagens Norgespris. Altså en lønnsominvestering.

8.6. Skifte av radiatorer og varmerør

Den enkleste måten beboeren kan regulere varmeforbruket i boligselskapet er gjennom termostatstyring av radiator. En samlet utskiftning av kjellerstrekk, radiatoropplegg, radiatorer og termostatventiler bidrar erfaringsmessig til en reduksjon i energiforbruk. Boligselskapet oppnår bedre isolering av kjellerstrekk og har muligheten til å etablere ett nytt radiatoranlegg som ikke er bygget som et høytemperaturanlegg og dermed senke tur temperaturen i anlegget.

Å skifte ut radiatorer og varmerør er ikke lønnsomt i seg selv grunnet begrenset energibesparelse. Men ett vedlikeholdstiltak. Hvis det har begynt å oppstå lekkasjer eller det er svært dårlig varmeavgivelse fra radiatorene anbefales det å planlegge for en felles utskiftning. Oppstår det hyppigere lekkasjer vil ikke lenger forsikringsselskapet dekke slike skader.



Bilde illustrerer radiator fra byggeår.

Radiatoranlegget er gammelt og har sannsynligvis avleiringer i radiatorene og varmerørene som medfører dårligere varmeavgivelse. Partikler i vannet fungerer som forurensing og forårsaker økt slitasje på pumper, ventiler etc. i varmeanlegget og forkorter også levertiden på anlegget.

Dersom vannrensing installeres, monteres det en delstrøm på trykksiden av sirkulasjonspumpa og ledes gjennom vannbehandlingen.
Ved oppstart av renseanlegget må en påberegne hyppig tømming av rensetanken/filter. Etter hvert som anlegget blir rent for smuss og avleiringer vil behovet for rengjøring av rensetanken bli betydelig redusert. Avdekkes større avleiringer og smuss i prøven, kan spyling eller vannrens ved å installere magnetfilter på retur være aktuelle tiltak. Magnetfilteret vil fange opp partikler i vannet og bidra til å bevare vannkvaliteten

Tiltaket er spesielt viktig dersom bergvarme blir installert da varmepumpen vil kreve lavere tur-temperatur for optimal drift. Et renset radiatoranlegg vil gi større effekt på hver radiator samt bedre og jevnere varmefordeling mellom leilighetene. Som følge av dette kan en redusere turtemperaturen til radiatorene. Tiltaket antas å gi en energibesparelse på 5-10 %.

Kostnadsestimat er ca. 100.000, - kr pr leilighet. Det anbefales å se på muligheten for å bytte alle varmerør og radiatorer i forbindelse med installering av varmepumpe for å få ett mer helhetlig anlegg.

9. Fremtidige krav til energisituasjon

9.1. EUs bygningsenergidirektiv

I 2021 lovfestet Den europeiske union (EU) målet om å kutte minst 55 prosent av egne netto klimagassutslipp innen 2030, samt bli klimanøytralt innen 2050. Senere samme år la Europakommisjonen frem en rekke lovforslag som skal bidra til at EU oppnår dette klimamålet. Pakken kalles "Fit for 55", og er en del av EUs forpliktelser i Paris-avtalen.

En av tiltakene i «Fit for 55»-pakken er å revidere direktivet for bygningers energiytelse og det reviderte direktivet ble vedtatt av EU 25. juli 2023. Her lanseres det blant annet mål om at alle eksisterende bygg skal være nullutslippsbygg innen 2050. Et nullutslippsbygg foreslås definert til: Være et bygg med svært høy energiytelse hvor det gjenværende lave primærenergibehovet dekkes helt av fornybar energi. Dette er enten om det er produsert på bygget, fra lokale fornybarsamfunn eller med lokal energi fra et fjernvarme- og kjøleanlegg. Det åpnes for at nullutslippsbygg kan benytte strøm fra nettet dersom det ikke er lokale fornybarsamfunn eller fjernvarmeanlegg tilgjengelig. Et nullutslippsbygg skal ikke forårsake noen karbonutslipp fra fossile brensler på stedet.

Desember 2023 ble det vedtatt en enighet om hvilke krav som skal gjelde for medlemslandene. EUs krav innebærer at dagens bygningsmasse skal kartlegges og totalt levert energi til landets boligbygg skal reduseres med 16 % innen 2030. Innen 2035 skal totalt levert energi til boligbygg reduseres med 20-22%. De dårligst energiytende boligbyggene skal redusere sitt energiforbruk med 55% gjennom rehabilitering. Verneverdige bygg og fritidsboliger kan få egne retningslinjer.

I tillegg skal medlemslandene, gjennom handlingsplanen for rehabilitering, utarbeide en plan for hvordan bygningene skal oppnå enda bedre energisituasjon. Det skal i hvert enkelt medlemsland etableres egne delmål om hvordan dette skal oppnås. Disse målene skal deretter innføres i norsk lov med noen tilpasninger. Det er derfor usikkert akkurat hvilke krav som vil gjelde i Norge. Den siste norske uttalelsen innebar krav til energimerker.

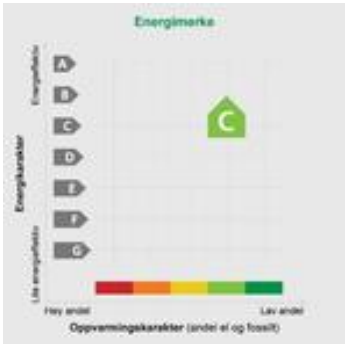
For mer informasjon om Norges siste uttalelse om EUs bygningsenergidirektiv:

https://www.regjeringen.no/no/sub/eos-notatbasen/notatene/2022/des/forslag-til-revidert-bygningsenergidirektiv/id2959442/

9.2. Energimerking

Energimerket til en bolig settes basert på bygningsmassens energiforbruk og energiforsyning. Energimerkeforskriften for bygninger ikraftsatt i 2010 har som formål å sikre innsikt om bygningers energitilstand i forbindelse med kjøp og salg.



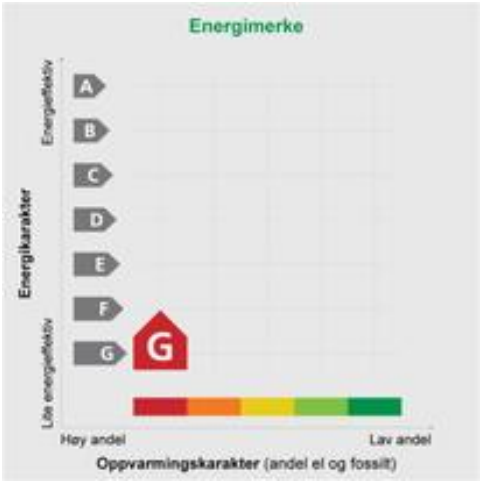


Energiattesten til en bolig består av en bokstavkarakter som settes etter bygningens energiforbruk i kWh/m^2. Karakterskalaen går fra A til G, hvor det settes ingen nedre grense for karakter G. Karakteren inneholder også en farge som gjenspeiler energiforsyningen til bygget. Rød farge tilsier en klimanøytral energiforsyning og mørkegrønn er som regel fjernvarme.

10. Energimerking av Øvre Ullern Boligselskap

Hele bygningsmassen er teoretisk beregnet ihht. NS 3031. Denne standarden tar ikke hensyn til faktisk forbruk, men bruker normerte verdier til bruk og internlaster. Det er benyttet programmet SIMIEN til å utføre beregningene. En av beregningene som gjøres i SIMIEN er energimerke.

Det er bygget opp modeller av alle bygg i boligselskapet. Størrelser er hentet fra plantegninger og beregnede U-verdier for konstruksjonsdelene. Samlet sett ligger Øvre Ullern Boligsameie på en E i rekkehusene og en G på blokkene. Fargen til energimerket er gitt på bakgrunn av energikilden. Fargen Rød betyr at det er en høy andel fossil/el i energiforsyningen. Oransje betyr at det er en andel bio, her er det lagt inn en prosentsats med vedfyring.



Figur 9 – Energimerke på blokkene til Øver Ullern.



Figur 10 – Energimerke til rekkehusene i Øvre Ullern Boligsameie.

11. Tiltakenes påvirkning på energimerke

Tiltak	Teoretisk energibesparelse	Energimerke	
		Blokk	Rekkehus
Dagens bygningsmasse			
Bergvarmepumpe	40 %		Ikke aktuelt
Etterisolering av fasade, RH	4 %	Ikke aktuelt	
Solceller	10% / 14 %		

12. Konklusjon

Boligselskapet vil de neste 10-15 årene ha et økende behov for å utføre nødvendig vedlikehold på ulike bygningsdeler. Dersom man ved fremtidig rehabilitering også tenker på å redusere varmetap og energiforbruk i byggene er det flere tiltak man kan velge å gjennomføre. Det er her foreslått tiltak som i varierende grad vil nedbetale seg selv gjennom reduksjon av energiforbruket. Tabell 7 under vises en oppsummering av alle tiltakene:

Tabell 7 - Oppsummering av tiltak

Tiltak	Besparelse [kWh]	Investeringskostnad [Inkl. mva.]	Nåverdi
Installasjon av energi-oppfølgingssystem	22 000	9 000	164 000
Utskiftning originale vinduer	44 000	1 255 000	-339 000
Etterisolering gavlsvegger 15 cm	44 000	1 770 000	-854 000
Ny isolasjon 20 cm balkongside	17 000	190 000	156 000
Etterisolering tak	43 000	600 000	299 000
Solceller	150 000	2 592 000	521 000
Bytte til termostatventiler	11 000	550 000	-250 000
Installasjon av vannrenseanlegg	22 000	98 000	121 000
Induviduell energimåling	45 000	687 000	-452 000
Bergvarme	337 000	3 400 000	681 000
Balansert ventilasjon	191 000	3 400 000	-852 000
Avtrekksvarmepumpe	140 000	1 550 000	318 000
Sum	**1 066 000**	**16 101 000**	**-487 000**

Energibesparelsen til alle tiltakene har tatt utgangspunkt i dagens energiforbruk og viser sparepotensialet før andre tiltak er gjennomført. Gjennomføres flere tiltak samtidig vil energisparepotensiale for tiltakene reduseres. Flere av våre foreslåtte tiltak og kostnadsestimat i denne analysen gir en besparelse, men gir ikke nødvendigvis noen lønnsomhet i boligsameiet med dagens energipriser.

Estimerte kostnader vil variere noe fra faktiske prosjektkostnader. Vanligvis har estimatene våre en usikkerhet på +-15%, men OBOS Prosjekt har den siste tiden sett større variasjoner og økning i material- og utstyrskostnader som forsterker usikkerheten. For mer nøyaktige priser anbefales det å innhente tilbud fra aktører da det endelige investeringsbehovet kan påvirke nedbetalingstiden på enkelt tiltak vesentlig.

Kalkulasjonsrenten er satt til 4% i våre beregninger. Kalkulasjonsrenten settes som et avkastningskrav til tiltaket og sier noe om kostnaden ved å binde kapital til tiltaket i beregningsperioden. Jo høyere krav desto vanskeligere er det at prosjektet blir lønnsomt.

Enøktiltakene som har høyest lønnsomhet er konvertering til bergvarme, vannrenseanlegg og installasjon av EOS system. Bergvarme kvalifiserer til grønt lån og gir en betydelig bedre energikarakter.

Solceller bør ikke plasseres på tak med kort restlevetid. Dersom det avdekkes behov for utbedringer av taket som bør utføres innen 5-10 år bør dette gjøres først.

Lønnsomheten til solcelleanlegget forutsetter at all produksjon av solenergi kan anvendes direkte i deres sameie. Basert på mottatt underlag vil en del av overskuddsstrømmen måtte selges tilbake på nettet, og salg av strøm har historisk sett vært dårlig betalt.

Det bør etableres et vannrenseanlegg som vil sørge for bedre drift av anlegget med lavere mengder luft, smuss og avleiringer. Et renere anlegg vil også føre til bedre varmeavgivelse i radiatorene. I tillegg er dette ett av tiltakene som ansees som lønnsomt. I første omgang utføres en vann-analyse av radiatorvannet for å kontrollere tilstand og deretter planlegge behovet for ytterligere tiltak.

En etterisolering er ikke lønnsom i seg selv, men ved et vedlikeholdsbehov vil merkostnaden og nåverdien være positiv (balkongsiden). En annen faktor som spiller inn i prioriteringen er fordelingen mellom fasade- og vindusarealer. Utskiftning av vinduer på balkongsiden vil ha størst effekt da andelen er størst her. Dersom man ikke skal etablere balansert ventilasjon bør tilluftsbehov vurderes, da etterisolering av fasaden vil gi en tettere konstruksjon. Siden det planlegges tiltak på fasade bør utskifting av vinduer utføres samtidig, for å oppnå synergier og et godt sluttresultat.

Utskifting av termostatventiler på radiatorer vil redusere lekkasjepunkter og har en energibesparende effekt, gjennom å redusere fare for overoppheting. Det foreslås at resterende ventiler skiftes ut før det oppstår flere lekkasjepunkter eller slutter å fungere som det skal.

Individuell måling av varme er ikke vurdert i denne rapporten da vi ofte ser at investeringskostnaden er høyere enn det man kan spare. I tillegg er det en månedlig administrasjonskostnad.

I tillegg til dette er det en barnehage i boligselskapet, den er ikke omtalt i rapporten, men den er tidligere omtalt i en enøkrapport fra 2014 og hvis tiltakene der ikke er gjennomført er det sterkt anbefalt at styret ser på det. Spesielt siden barnehagen også varmes opp fra energisentralen til boligselskapet.

VEDTEKTER

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

Senest endret i generalforsamling 23.05.19, 21.06.2023, 25.6.2024.

§ 1 Navn

Selskapets navn er Øvre Ullern Boligselskap AS.

§ 2 Formål og forretningskontor

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

§ 3 Aksjekapital og aksjeeiere

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

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

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

§ 4 Overdragelse av aksjer

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

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

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

§ 5 Boretten

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

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

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

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

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

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

§ 6 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7 Opphør av bruksrett

Alle bruksretter til boligen faller bort når aksjen skifter eier.

§ 8 Bruk av bolig og fellesareal

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

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

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

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

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

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

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

§ 9 Aksjeeiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§10 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

§ 11 Forsikring - egenandel

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

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

§ 12 Felleskostnader

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

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

Fyringskostnadene fordeles etter areal med følgende fordelingsnøkkel.

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

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

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

§ 13 Selskapets pantesikkerhet

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

§ 14 Styret og dets vedtak

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

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Valgperioden for styrets medlemmer er to år, og for varamedlemmet ett år. For å sikre kontinuitet i styrearbeidet skal funksjonstiden for styremedlemmer reduseres til ett år for styremedlem 3 eller 4 dersom det velges flere enn to styremedlemmer på en generalforsamling.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styret og blant dem leder eller nestleder er til stede. I tilfelle av stemmelikhet har styrelederen dobbeltstemme.

Styret holder møter så ofte det er nødvendig. Det skal føres protokoll for styremøtene.

§ 15 Representasjon og fullmakt

Selskapet tegnes av styrets leder og ett av styremedlemmene i fellesskap. Styrets leder og den styret utpeker har i fellesskap bank- og postfullmakt.

§ 16 Generalforsamling

Ordinær generalforsamling holdes innen 30. juni hvert år. Innkalling til generalforsamling skjer med minst 8 ~~14~~ dagers skriftlig varsel. I innkallingen angis de saker som skal behandles. Foreslås endring av vedtektene må innholdet av forslaget gjengis i innkallingen.

Årsoppgjøret og revisjonsberetningen skal vedlegges innkallingen. Sak som en aksjonær ønsker behandlet på generalforsamlingen, må være meddelt styret i så god tid at den kan medtas i innkallingen. Er innkallingen allerede sendt ut, skal det foretas ny innkalling eller tilleggsinnkalling dersom det er minst 1 måned igjen til generalforsamlingen skal holdes.

Styret kan innkalle til ekstraordinær generalforsamling. Aksjeeiere som representerer minst 10 % av aksjekapitalen samt selskapets revisor, kan kreve at styret innkaller til ekstraordinær generalforsamling til behandling av et bestemt angitt emne.

§ 17 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Den ordinære generalforsamlingen skal behandle og avgjøre følgende:

- Godkjenning av årsregnskapet
- Godkjenning av eventuell årsberetning~~en~~ fra styret
- Valg av styre
- Valg av representant til styret i barnehagen og vararepresentant
- Valg av valgkomité
- Valg av revisor
- Fastsettelse av styrets honorar
- Andre spørsmål som i henhold til lov, vedtekter eller innkallingen skal behandles på generalforsamlingen.

§ 18 Stemmerett, fullmakt, møteledelse og protokoll

På generalforsamlingen har hver aksjeeier en stemme. Aksjeeieren møter personlig eller ved fullmektig som medbringer skriftlig fullmakt. For aksjer med flere eiere kan de bare avgis en stemme.

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

Foruten saker som nevnt i §17 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen. Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

§ 19 Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

Vedlegg til Sak 8: Varmepumper til rekkehus

Før tiltak:

Forventet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Elektrisitet	671499 kWh
Olje	0 kWh
Gass	0 kWh
Fjernvarme	0 kWh
Biobrensel	151973 kWh
Annen energivare	0 kWh
Total energibruk	823472 kWh

Med 50 % dekning og 2,45 i COP:

Forventet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Elektrisitet	548206 kWh
Olje	0 kWh
Gass	0 kWh
Fjernvarme	0 kWh
Biobrensel	91184 kWh
Annen energivare	0 kWh
Total energibruk	639389 kWh

Med 40 % - samme COP:

Forventet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Elektrisitet	583371 kWh
Olje	0 kWh
Gass	0 kWh
Fjernvarme	0 kWh
Biobrensel	91184 kWh
Annen energivare	0 kWh
Total energibruk	674555 kWh

Med 60 % dekning og 2,45 i COP:

Forventet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Elektrisitet	513040 kWh
Olje	0 kWh
Gass	0 kWh
Fjernvarme	0 kWh
Biobrensel	91184 kWh
Annen energivare	0 kWh
Total energibruk	604224 kWh

AVTALE OM OPPDRAG SOM EKSTERN STYRELEDER

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

§1 Oppdragets varighet

Advokat Gina Kristiansen Borgersrud velges som ekstern styreleder for **Øvre Ullern Boligselskap AS** for en periode på **2 år** fra ordinær generalforsamling 2026. Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder. Det gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på 3 måneder, dog slik at oppsigelse fra Selskapet side forutsetter at det velges ny styreleder på en generalforsamling. Det er ikke nødvendig med oppsigelse fra partene i forbindelse med utløp av valgperioden.

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

§2 Oppdragets art

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styreleder har personalansvar for eventuelle ansatte i Selskapet.

§3 Ferie/fravær

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

§4 Forutsetninger for oppdraget

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

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

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

Boligselskapet forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§5 Honorar

Selskapet betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort **kr 238.200,- pr år** (kr. 19.850, - pr mnd.). Beløpet er mva.-fritt, men Selskapet betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12.

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

§6 Utlegg

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

§7 Andre tjenester

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

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

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

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

Oslo, _____

_____ _____

Øvre Ullern Boligselskap AS, styremedlem 1 Advokatfirmaet Hoel Wollbråten

_____

Øvre Ullern Boligselskap AS, styremedlem 2

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

INNSTILLING FRA VALGKOMITEEN TIL ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS
GENERALFORSAMLING 2026

Valg av styre

I 2026 skal det velges styreleder for to år av gangen, fra 2026 (ref. innstilling fra 2025), to styremedlemmer for 2 år og varamedlem for 1 år. De andre to i styret er ikke på valg i år.

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

Valgkomiteen foreslår at dagens eksterne styreleder fortsetter i 2 nye år. Det ble besluttet på generalforsamlingen i å velge ekstern styreleder for ett år med mulig forlengelse med ett år til etter en evaluering, totalt to år som er normal periode for styrelederververvet før nytt valg.

Britt Frisell meldte skriftlig til valgkomiteen at hun ønsket å stille som styremedlem for en ny periode. Av nye kandidater så meldte Andreas Wangensteen seg (Silurveien 37). Valgkomiteen har hatt samtaler med disse. I alt har valgkomiteen gjennomført samtaler med 11 personer, 5 fra klatrehusene, hhv. flere sittende styremedlemmer og nye kandidater. Basert på disse samtalene og kriteriene nevnt over så har valgkomiteen gjort en samlet vurdering av og innstilling til ny styresammensetning.

Valgkomiteen har snakket med naboer i de forskjellige blokkene for å høre om interesse for å sitte i styret fra 2026, slik at det er en god del som er blitt forespurt, i tillegg til brev som er sendt til alle aksjonærer.

Valgkomiteen har mottatt en redegjørelse for hva dagens styreleder har bidratt med og hatt fokus på i styrearbeidet siste året. Dette kan i hovedtrekk oppsummeres i følgende punkter:

Styreleder Gina i samarbeid med styret har som styreleder hatt ansvar for å lede, strukturere og følge opp prosessene:

- Ledet styret i både løpende drift og flere større saker over tid. Fokus på struktur, fremdrift, ryddige prosesser og løpende informasjon til beboerne.
- Har sammen med styret hatt særlig fokus på energikartleggingen og gjennomført tilstandsvurdering med etterfølgende vedlikeholdsplan for boligselskapet. Dette for å få et bedre og mer langsiktig grunnlag for prioritering av vedlikeholdstiltak i årene som kommer.
- Har sammen med styret forberedt og fulgt opp bergvarmeprosjektet, herunder tilbudsgjennomgang, beboerinformasjon, beboermøte, ekstraordinær generalforsamling og oppstart av prosjektet.
- Videreført etablert fokus på gode innkjøpsprosesser, herunder innhenting og vurdering av flere tilbud i større saker.
- Fulgt opp mulige reklamasjoner eller krav ol., herunder bl.a. kommende erstatningskrav mot Oslo kommune etter brudd på nærvarmerør.
- Juridiske vurderinger i konkrete saker, bl.a. i spørsmål om vedlikeholdsansvar i boligselskapet.
- Ny kollektivavtale for internett, som gir en betydelig kostnadsbesparelse for boligselskapet. Ny årlig kostnad for boligselskapet vil være kr. 327.156,-, mot kr. 1.056.188,- etter eksisterende avtale med Telia. Dette innebærer en årlig reduksjon i boligselskapets kostnader på kr. 729.032,-. (Det bemerkes at TV med ny avtale ikke lenger er en kollektiv ytelse, men et valg den enkelte eier selv tar og betaler for. Totalkostnaden for den enkelte vil likevel være lavere med den nye avtalen.)
- Hatt fortsatt fokus på transparens, informasjon og ryddig kommunikasjon med beboerne gjennom hele perioden.
- Utvikling av bomiljø og drift av selskapet

Valgkomiteen har også mottatt meget gode tilbakemeldinger om styreleder og styreleders arbeid fra de andre styremedlemmene. Hun beskrives som profesjonell, meget kompetent og en dyktig og ryddig leder. Honorar for ekstern styreleder er kr. 238.200 eks. mva per år (fra juni 2026).

Vi ser også for oss at det det er mulighet for at det kan komme saker fra byggetomta i Silurveien 18-20 som gjelder ØUB og at det kan bli behov for juridisk bistand for å ta vare på våre interesser, under byggeprosess og etter ferdigstillelse. Da er det en fordel å ha en advokat i styret, som har fulgt ØUB

Status for dagens styre er:

Styreleder: Gina Kristiansen Borgersrud, Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS

Nestleder: Anders Hafsett Gullerud, Geologsvingen 29

Styremedlem: Erling Solberg Høglund, Geologsvingen 67

Styremedlem: Karim Boudden, Geologsvingen 23

Styremedlem: Marianne Måseide, Silurveien 29

Varamedlem: Camilla Kopperud, Geologsvingen 67

Valgkomiteens innstilling:

Styreleder: Gina Kristiansen Borgersrud, Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS – velges for 2 år

Styremedlem: Erling Solberg Høglund, Geologsvingen 67 – ikke på valg

Styremedlem: Karim Boudden, Geologsvingen 23 – ikke på valg

Styremedlem: Marianne Måseide, Silurveien 29 – velges for 2 år

Styremedlem: Camilla Kopperud, Geologsvingen 67 – velges for 2 år

Varamedlem: Andreas Wangensteen, Silurveien 37 – ny kandidat, velges for 1 år

Presentasjon av nye kandidater til styret:

Andreas Wangsteen er 35 år og bor i Silurveien 37. Han jobber med rådgivning i offentlig sektor og sitter i NAV. Han har tidligere arbeidserfaring fra blant annet lagerlogistikk og styreerfaring fra partiet Rødt. Han har en visjon om et "folkets boligselskap". Et selskap hvor vanlige folk bestemmer vår felles framtid.

Valgkomiteen er enstemmig i ovennevnte innstilling.

Valg av valgkomité

Status for dagens valgkomité:

Mona Christensen, Silurveien 37 - på valg

Nikolai Åsen Magnussen, Silurveien 33 – på valg

Bente Olafsen, Geologsvingen 45 – på valg

Valgkomitéens innstilling:

Mona Christensen, Silurveien 37 – gjenvelges for ett år

Nikolai Åsen Magnussen, Silurveien 33 – gjenvelges for ett år

Bente Olafsen, Geologsvingen 45 – velges for ett år

Valgkomiteen,

Mona Christensen Nikolai Åsen Magnussen Bente Olafsen

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 27.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 30.05.26
Selskapsnummer: 7388 **Selskapsnavn:** ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Gina Kristiansen Borgersrud er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Martin Øksne og Greger Teigre Wedel er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 250 000 kr

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Vurdering etterisolering rekkehus

etterisolering av rekkehusene løftes høyt opp i vedlikeholdsplanen og vurderes som et strategisk tiltak for både kostnadskontroll, bærekraft og beboerkomfort.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Etterisolering

Styret utreder etterisolering av vegger og loft i rekkehusene med sikte på å søke om Enova støtte. Det legges en plan for gjennomføring av tiltaket.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Endring av vedtektene § 9, 2. ledd

§ 9 andre ledd endres til: Vedlikeholdet omfatter også om nødvendig, reparasjon eller utskifting av slikt som rør, vannkraner, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, inngangsdør og innvendige dører med karmer, sluk på baderom med grenrør frem til felles avløpsstamme, eventuelle varmekabler og membran i våtrom. § 10 nytt tredje ledd: Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter styring av felles varmeanlegg, herunder termostatventiler. Aksjeeier må ikke selv skifte ut, fjerne eller gjøre inngrep i slike komponenter eller gjøre andre inngrep i felles varmeanlegg uten styrets skriftlige samtykke.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Varmepumper til rekkehus

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å arbeide videre med og gjennomføre etablering av luft-til-luft-varmepumper i rekkehusene som energieffektiviseringstiltak. Fullmakten innebærer valg av teknisk løsning og leverandør, avklaring av forventet energibesparelse, bruk av Enova-tilskudd, plassering av inne- og utedeler, støy, estetikk, service og vedlikehold, ansvarsforhold, fremdrift og praktisk gjennomføring. For rekkehus som allerede har installert varmepumpe, gis styret fullmakt til å kartlegge og få gjennomført en tilstandsvurdering av eksisterende anlegg. Styret kan beslutte om eksisterende varmepumpe skal inngå i den felles løsningen, eller om det skal gjennomføres utskifting som del av felles prosjekt. Etter at eksisterende varmepumpe er vurdert og godkjent, eller ny varmepumpe er installert som del av felles prosjekt, overtar boligselskapet ansvaret for videre drift, service og vedlikehold av varmepumpen. Tiltaket skal gjennomføres innenfor rammene av tidligere vedtatt finansiering og tilgjengelige tilskuddsmidler. Dersom tiltaket krever vesentlig økt låneopptak eller vesentlig økning av felleskostnadene utover dette, skal saken legges frem for generalforsamlingen på nytt.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Velges på generalforsamling

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Velges på generalforsamling

☐ Velges på generalforsamling

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Velges på generalforsamling

Valgkomite (kun 3 skal velges)

☐ Velges på generalforsamling

☐ Velges på generalforsamling

☐ Velges på generalforsamling

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 ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS

Organisasjonsnummer: 921447264
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 27. mai kl. 21:00 til 30. mai kl. 21:00 og møtet ble avholdt 27. mai 2026, Silurveien 8.

Antall stemmeberettigede som deltok: 88.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **73**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

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

Antall stemmer for vedtaket: **68**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **69**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. 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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Styret foreslår et samlet honorar med kr. 250.000,- for perioden 2025/26. Styreleders honorar kommer i tillegg til dette iht. kontrakt vedtatt ved valg av styreleder i generalforsamling 2025.

Styrets honorar fordeles internt etter vedtak i styret.

Styrets innstilling
Styret viser til årsmeldingen som overordnet beskriver styrets arbeid foregående periode. Det har vært en periode med mye arbeid, hvor det både har vært oppgaver som har vært planlagt for oppfølging, mens andre har krevd umiddelbar oppfølging. Det kan her blant annet vises til brudd på nærvarmerør i februar 2026.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 250 000 kr
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Vurdering etterisolering rekkehus

Fremmet av: Stig Muan

Forslag: Etterisolering bør prioriteres høyt i vedlikeholdsplanen Jeg ønsker å løfte etterisolering av rekkehusene som et høyt prioritert tiltak i vedlikeholdsplanen fremover. Dette er et grep som både vil bidra til lavere energikostnader, bedre bokomfort og en mer langsiktig og bærekraftig forvaltning av bygningsmassen.

Statistikk viser at en stor andel av norske boliger, særlig de som er bygget før 1980, har betydelig dårligere isolasjonsstandard enn dagens krav. Norges Huseierforbund peker på at boliger bygget før 1955 ofte har lite eller ingen isolasjon, og at boliger fra perioden 1955–1990 vanligvis har langt tynnere isolasjon enn det som regnes som tilstrekkelig i dag. SINTEF understreker samtidig at det største potensialet for energieffektivisering i Norge ligger i den eksisterende bygningsmassen, og at etterisolering er blant de mest effektive tiltakene for å redusere varmetap i eldre bygg.

Oppvarming står for hoveddelen av energibruken i eldre boliger. Ifølge Klimaetaten går rundt 80 % av energibruken i norske boliger til oppvarming, og eldre hus lekker betydelig mer varme enn nyere bygg.

SINTEF viser til at energibruken i eldre norsk bygningsmasse domineres av romoppvarming, og at tiltak som etterisolering av tak, yttervegger og forbedret tetthet gir direkte effekt på energibruken og inneklimaet.

Etterisolering bør også sees i sammenheng med ordinært vedlikehold. Direktoratet for byggkvalitet og SINTEF anbefaler at energioppgradering vurderes samtidig med større vedlikeholdsarbeider, som utskifting av kledning eller rehabilitering av fasader, da dette gir bedre lønnsomhet og reduserer totale kostnader over tid.

I tillegg til reduserte energikostnader vil etterisolering bidra til jevnere temperatur, mindre trekk og redusert risiko for fukt- og råteskader. Dette gir økt bokvalitet for beboerne og bidrar til å sikre verdien av boligene på lang sikt. Med tanke på økende energipriser og skjerpede forventninger til energieffektivitet, fremstår etterisolering som et både fremtidsrettet og ansvarlig vedlikeholdstiltak.

På denne bakgrunn anbefaler jeg at etterisolering av rekkehusene løftes høyt opp i vedlikeholdsplanen og vurderes som et strategisk tiltak for både kostnadskontroll, bærekraft og beboerkomfort.

Styrets innstilling
Det er mottatt to forslag som omhandler etterisolering av rekkehus. Forslagene behandler hver for seg, slik at de kan voteres over særskilt. Styrets innstilling er den samme for begge saker.

Energikartleggingen omtaler etterisolering av fasadene på rekkehusene som et aktuelt tiltak ved fremtidig rehabilitering da dette kan gi lavere energibehov og bedre inneklima. Det vises samtidig til at tiltaket alene ikke fremstår som økonomisk lønnsomt, da fasadene fremstår å være i god stand.

Styret er kjent med at flere rekkehus tidligere er etterisolert etter valg fra den enkelte eier. Boligselskapet har ikke fullstendig oversikt over hvilke enheter dette gjelder, hvilke tiltak som er utført eller hvilke tekniske løsninger som er brukt. Dette bør kartlegges før det tas stilling til eventuell felles gjennomføring.

På spørsmål fra styret vurderer Obos Prosjekt at etterisolering i prinsippet kan vurderes innarbeidet i eksisterende energieffektiviseringstilskudd som boligselskapet har mottatt fra Enova, men at kostnadene trolig vil overstige det som eventuelt gjenstår innenfor rammene for tilskuddet. Obos Prosjekt peker også på at innblåsing av isolasjon kan være aktuelt i enkelte konstruksjoner, særlig mot loft, men at løsning og omfang må vurderes nærmere faglig.

Styrets støtter intensjonen i forslagene, men foreslår at det ikke fattes vedtak om dette nå. Styret anbefaler at etterisolering av fasader og loft/tak i rekkehusene vurderes videre som del av arbeidet med vedlikeholdsplan og bruk av gjenstående i energieffektiviseringstilskuddet. Før eventuell gjennomføring må det foreligge et bedre beslutningsgrunnlag om teknisk løsning, kostnader, ansvarsforhold og tidligere utførte tiltak.

> **Forslag til vedtak:**
> etterisolering av rekkehusene løftes høyt opp i vedlikeholdsplanen og vurderes som et strategisk tiltak for både kostnadskontroll, bærekraft og beboerkomfort.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **29**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Etterisolering (trukket)

Fremmet av: Kaja Kollandsrud

Det er veldig bra at det er gjort en tilstandsvurdering som et redskap for å prioritere tiltak i aksjelaget. Jeg savner imidlertid et viktig punkt, og det er en god plan for etterisolering av rekkehusene nå som det er et vindu med Enova støtte for slike tiltak. Det er mange år siden rekkehusene ble malt, og jeg har blitt fortalt at enkelte panel er modne for utskifting og, så dette er et godt tidspunkt å utrede etterisolering samtidig med andre tiltak. Etterisolering av rekkehusene bør derfor utredes i forhold til kostnad , økonomibesparelse samt økt komfort og bedre inneklima for det enkelte rekkehus. Det vil bidra til å oppfylle fremtidens krav til en energieffektiv boligmasse.

Det er mange miljøvennlige løsninger på markedet. Etter hva jeg har forstått har noen etterisolert på eget initiativ ved blåse inn etterisolasjon i enkelte rekkehus, men det er vel ikke det mest optimale da det synker over tid. Tilstanden på disse bør også utredes som del av pakken.

Når det gjelder isolering av gulvet i kaldloftene våre er jeg usikker på hvor ansvaret ligger – hos boliglaget eller den enkelte eier. Om det er den enkelte eier ville det være fint om dette kunne bakes inn som et tiltak i helheten for de som ønsker å ev. betale dette selv.

Innstallering av varmepumper nevnes, og det er et godt tiltak. Men det blir kun et plaster på såret – så lenge vegger og loft ikke er isolert. Selv installerte jeg varmepumpe for et par år siden. Den blåser inn i kjelleren og går for fullt, men klarer ikke å holde temperaturen oppe i de andre etasjene i huset. Det blir ikke mer enn 15 °C i min uisolerte stue kun med pumpen på kalde dager. Siden stuen er så liten og apparatet gir fra seg en del lyd ønsket jeg ikke å ha den der, og det ville ikke hjelpe i en iskald kjeller. Installeringen av utedelen for mitt hus sjenerer ikke naboene da jeg er på enden av rekken, men jeg kan se at det vil bli en utfordring med både støy og plassering for enkelte av mine inneklemte naboer. Det sikkert være økonomisk fordelsaktig å få et felles anbud for de som ønsker og kan få varmepumpe installert, men det er etterisolering som vil gi rekkehusene oppgradert komfort og økonomi.

Styrets innstilling
Energikartleggingen omtaler etterisolering av fasadene på rekkehusene som et aktuelt tiltak ved fremtidig rehabilitering da dette kan gi lavere energibehov og bedre inneklima. Det vises samtidig til at tiltaket alene ikke fremstår som økonomisk lønnsomt, da fasadene fremstår å være i god stand.

Styret er kjent med at flere rekkehus tidligere er etterisolert etter valg fra den enkelte eier. Boligselskapet har ikke fullstendig oversikt over hvilke enheter dette gjelder, hvilke tiltak som er utført eller hvilke tekniske løsninger som er brukt. Dette bør kartlegges før det tas stilling til eventuell felles gjennomføring.

På spørsmål fra styret vurderer Obos Prosjekt at etterisolering i prinsippet kan vurderes innarbeidet i eksisterende energieffektiviseringstilskudd som boligselskapet har mottatt fra Enova, men at kostnadene trolig vil overstige det som eventuelt gjenstår innenfor rammene for tilskuddet. Obos Prosjekt peker også på at innblåsing av isolasjon kan være aktuelt i enkelte konstruksjoner, særlig mot loft, men at løsning og omfang må vurderes nærmere faglig.

Styrets støtter intensjonen i forslagene, men foreslår at det ikke fattes vedtak om dette nå. Styret anbefaler at etterisolering av fasader og loft/tak i rekkehusene vurderes videre som del av arbeidet med vedlikeholdsplan og bruk av gjenstående i energieffektiviseringstilskuddet. Før eventuell gjennomføring må det foreligge et bedre beslutningsgrunnlag om teknisk løsning, kostnader, ansvarsforhold og tidligere utførte tiltak.

Forslagstiller trakk saken under beboermøte, og på bakgrunn av det er ikke nødvendig å stemme på denne saken. Stem blankt.

> **Forslag til vedtak:**
> Saken er trukket, og det er ikke ikke nødvendig å avgi sin stemme.
>
> ✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **11**
Antall blanke stemmer: **67**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Endring av vedtektene § 9, 2. ledd

Fremmet av: Ingrid Uddu

Jeg foreslår at vedtektenes § 9 2. ledd endres til følgende:

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

Radiatorkraner er fjernet.

Dette bør dekkes av brenselsregnskapet for å sikre nødvendig vedlikehold og lavest mulig varmekostnader.

Endringer innebærer at ordet «radiatorkraner» er fjernet fra dagens vedtekter.

Hensikten er å flytte ansvaret for slikt til brenselsregnskapet slik at nødvendig vedlikehold blir utført uavhengig av aksjonærenes økonomi og vilje til å følge opp. Dermed vil anlegget fungere bedre til glede for alle aksjonærer.

Styrets innstilling
Radiatorkraner, termostatventiler og tilsvarende reguleringskomponenter er en del av felles fyringsanlegg i blokkleilighetene. For å sikre god drift, nødvendig vedlikehold, lavere risiko for feil og best mulig energibruk, bør ansvaret ligge hos boligselskapet og ikke hos den enkelte aksjeeier.

Energikartleggingen peker også på at termostatstyring av radiatorer er viktig for regulering av varmeforbruket, og at utskifting av radiatoropplegg, radiatorer og termostatventiler kan bidra til redusert energiforbruk og bedre drift av anlegget. Rapporten anbefaler videre at resterende termostatventiler skiftes før det oppstår lekkasjepunkter eller de slutter å fungere som de skal.

Styret støtter forslaget, og tilføyer at vedtektsendringen bør formuleres noe bredere, slik at ansvarsforholdet blir tydelig i bestemmelsene som omhandler vedlikeholdsansvar (§§ 9 og 10). En samlet endring vil etter styrets syn gi en klarere og mer praktisk ansvarsdeling. Dagens vedtekter legger radiatorkraner under aksjeeiers vedlikeholdsplikt, samtidig som boligselskapet har ansvar for felles rør, ledninger og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Det foreslås at ansvaret for radiatorkraner legges på boligselskapet, og videre at selskapets ansvar for felles varmeanlegg presiseres. Styret foreslår etter dette følgende vedtektsendringer:

§ 9 andre ledd endres til:

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

§ 10 nytt tredje ledd:

Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter styring av felles varmeanlegg, herunder termostatventiler. Aksjeeier må ikke selv skifte ut, fjerne eller gjøre inngrep i slike komponenter eller gjøre andre inngrep i felles varmeanlegg uten styrets skriftlige samtykke.

Styret har vært i kontakt med forslagsstiller, som støtter styrets innstilling og det legges derfor frem et samlet forslag til vedtak.

> **Forslag til vedtak:**
> § 9 andre ledd endres til: Vedlikeholdet omfatter også om nødvendig, reparasjon eller utskifting av slikt som rør, vannkraner, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, inngangsdør og innvendige dører med karmer, sluk på baderom med grenrør frem til felles avløpsstamme, eventuelle varmekabler og membran i våtrom. § 10 nytt tredje ledd: Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter styring av felles varmeanlegg, herunder termostatventiler. Aksjeeier må ikke selv skifte ut, fjerne eller gjøre inngrep i slike komponenter eller gjøre andre inngrep i felles varmeanlegg uten styrets skriftlige samtykke.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **61**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Varmepumper til rekkehus

Rekkehusene har i dag individuell elektrisk oppvarming med panelovner og mulighet for vedfyring. Energikartleggingsrapporten vurderer ikke varmepumper til rekkehusene som et eget tiltak, men rapporten viser at rekkehusene har et betydelig energiforbruk og at energitiltak bør vurderes i den sammenheng. Styret mener derfor at varmepumper bør vurderes som et energitiltak for rekkehusene.

Styret har innhentet tilbud på en felles løsning for samtlige rekkehus. Tilbudene gjelder multisplitt-løsninger, der én utedel kobles til to innedeler i hver bolig. Dette er særlig egnet for boliger over flere plan, fordi to innedeler gir jevnere varmefordeling enn én enkelt innedel. Innedelene kan styres hver for seg, men anlegget må stå i samme driftsmodus, enten oppvarming eller kjøling.

En felles løsning og etablering vil etter styrets syn ha flere fordeler. Det gir bedre mulighet for enhetlig plassering og utførelse, samlet oppfølging av leverandør, best estetisk uttrykk og en felles løsning for service og vedlikehold. Leverandøren anbefaler også felles serviceavtale, blant annet fordi jevnlig vedlikehold har betydning for ytelse, levetid og driftsstabilitet. Etter styrets syn bør vedlikehold og drift etter etablering være boligselskapets ansvar, slik at man sikrer enhetlige løsninger og oppfølging, tilsvarende forslag om endring av vedtekter for å sikre god drift av felles fyringsanlegg til blokkene.

Etter det styret kjenner til er det noen rekkehus som allerede har installert varmepumpe. Ved samtykke fra generalforsamlingen til herværende forslag, vil styret også kartlegge eksisterende varmepumper og få gjennomført en enkel tilstandsvurdering av disse. Formålet er å avklare om eksisterende varmepumpe kan inngå i den felles løsningen, eller om det bør vedtas utskifting i forbindelse med felles innkjøp og installasjon i tråd med styrets forslag.

Når eksisterende varmepumpe er vurdert og godkjent, eller ny varmepumpe er installert som del av felles prosjekt, legges ansvaret for videre drift, service og vedlikehold på boligselskapet.

Styret ønsker at tiltaket gjennomføres innenfor rammene av tidligere vedtatt finansiering og tilgjengelige tilskuddsmidler. Ifølge Obos Prosjekt vil kostnader til varmepumper kunne omfattes av energieffektiviseringstilskuddet fra Enova, som gir 30 % besparelse.

Styret har bedt Obos Prosjekt gjøre en forenklet vurdering av mulig energibesparelse ved installasjon av varmepumper i rekkehusene, da dette ikke var nærmere omtalt i tidligere energikartleggingsrapport.

Beregningen er basert på ulike forutsetninger om hvor stor del av varmebehovet varmepumpene vil dekke, og en beregnet varmefaktor/COP på 2,45.

Ved 60 % dekning av varmebehovet anslås samlet energibesparelse grovt til ca. 220 000 kWh per år, tilsvarende om lag 6 600 kWh per bolig per år. Obos Prosjekt bemerker at varmepumpene eventuelt kan dekke en høyere andel av varmebehovet, noe som i så fall vil gi enda høyere energibesparelse.

Beregningen er et overslag, og faktisk besparelse vil avhenge av blant annet bruksmønster, innetemperatur, utetemperatur, plassering av innedeler, hvor mye panelovner fortsatt brukes, og hvor godt varmen fordeles i boligen.

Styret ber etter dette generalforsamlingen om fullmakt til å arbeide videre med tiltaket og gjennomføre installasjon av varmepumper i rekkehusene, forutsatt at de nødvendige tekniske, praktiske og økonomiske avklaringene foreligger.

Det har i tillegg kommet inn et forslag om at kostnader tilknyttet denne installasjonen og videre vedlikeholdskostnader skal kreves inn som et tilleggsbeløp tilsvarende brensel og trappevask for blokker. Styret er enig i dette og vil følge dagens vedtekter for fordeling av kostnader.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å arbeide videre med og gjennomføre etablering av luft-til-luft-varmepumper i rekkehusene som energieffektiviseringstiltak. Fullmakten innebærer valg av teknisk løsning og leverandør, avklaring av forventet energibesparelse, bruk av Enova-tilskudd, plassering av inne- og utedeler, støy, estetikk, service og vedlikehold, ansvarsforhold, fremdrift og praktisk gjennomføring.- For rekkehus som allerede har installert varmepumpe, gis styret fullmakt til å kartlegge og få gjennomført en tilstandsvurdering av eksisterende anlegg. Styret kan beslutte om eksisterende varmepumpe skal inngå i den felles løsningen, eller om det skal gjennomføres utskifting som del av felles prosjekt. Etter at eksisterende varmepumpe er vurdert og godkjent, eller ny varmepumpe er installert som del av felles prosjekt, overtar boligselskapet ansvaret for videre drift, service og vedlikehold av varmepumpen. Tiltaket skal gjennomføres innenfor rammene av tidligere vedtatt finansiering og tilgjengelige tilskuddsmidler. Dersom tiltaket krever vesentlig økt låneopptak eller vesentlig økning av felleskostnadene utover dette, skal saken legges frem for generalforsamlingen på nytt. Styret innkaller beboere i trappehusene til gjennomgang av konklusjonene, og endelig beslutning. Beboere i blokkene blir informert om endelig beslutninger.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **18**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Valg av tillitsvalgte

Sittende styre består av:

Styreleder Gina Kristiansen Borgersrud

Nestleder Anders Hafsett Gullerud

Styremedlem Karim Boudden

Styremedlem Marianne Måseide

Styremedlem Erling Solberg Høglund

Varamedlem Camilla Kopperud

Valgkomiteens innstilling følger vedlagt innkallingen. Øvrige kandidater kan fremmes som benkeforslag i det fysiske møtet. OBOS vil legge inn samtlige kandidater til valg før den digitale avstemningen starter. Alle kandidater får mulighet til å presentere seg i møtet.

Under beboermøte så ble det fremmet benkeforslag, og alle kandidater er nå tydelig lagt frem. Det er enkelte som stiller som både styremedlem og varamedlem, og det vil bli håndtert ved at man stemmer på den kandidaten man ønsker inn i den rollen, og flertallet blir valgt. Valget er anonymt og endelig resultat vil foreligge når protokoll er ferdigstilt.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Gina Kristiansen Borgersrud (60 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gina Kristiansen Borgersrud

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Anders Hafsett Gullerud (61 stemmer)
Marianne Måseide (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Britt Frisell
Anders Hafsett Gullerud
Camilla Kopperud
Marianne Måseide

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Camilla Kopperud (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Britt Frisell
Camilla Kopperud
Andreas Wangensteen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Nikolai Åsen Magnussen (43 stemmer)
Merete Medle (40 stemmer)
Idun Dale Rein (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mona Christensen
Nikolai Åsen Magnussen
Merete Medle
Bente Olafsen
Idun Dale Rein

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7388
ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS

Velkommen til årsmøte i ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 22. januar kl. 21:00 og lukker 25. januar kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7388

Det holdes også et frivillig møte 22. januar kl. 18:00 , Silurveien 8.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Etablering av bergvarmepumper

Med vennlig hilsen,
Styret i ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Gina Kristiansen Borgersrud velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Gina K. Borgersrud velges som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Etablering av bergvarmepumper

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se saksfremstilling i vedlegg.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til lånopptak oppad begrenset til kr. 10.000.000,- til etablering av bergvarmepumper til blokkleilighetene i boligselskapet.

Vedlegg

1. Etablering av bergvarme - saksfremstilling.pdf

Etablering av bergvarmepumper

1) Bakgrunn

Styret engasjerte Obos Prosjekt for å gjennomføre energikartlegging og tilstandsvurdering med etterfølgende vedlikeholdsplan i boligselskapet i mai 2025. Det var i kravspesifikasjon fra styret presisert viktigheten av at bygningsmassens tilstand og plan for vedlikehold var av vesentlig betydning for vurderingen av eventuelle forslag til energibesparelsestiltak. Energikartlegging og tilstandsvurdering ble gjennomført av Obos Prosjekt og boligselskapet fikk dekket 50 % av kostnadene til kartleggingen av Enova.

Rapportene etter energikartlegging og tilstandsvurdering ble presentert for styret i styremøte 23. september 2025. Det ble etter dette raskt konkludert med at etablering av bergvarmepumper var et svært aktuelt tiltak, og Obos Prosjekt ble engasjert for å søke Enova om støtte til energieffektivisering. Det ble i søknaden også medtatt støtte til montering av varmepumper til rekkehusene.

Boligselskapet mottok etter søknaden gledelig tilsagn om tilskudd med 30 % av kostnadene den 12. november 2025. Styret inviterte deretter aksjeeierne til beboermøte 4. desember 2025, hvor rapportene ble presentert av Obos Prosjekt ved Carina Hiorth. Det ble i forkant og underveis i møtet oppfordret til å komme med spørsmål til styret og Hiorth, og disse ble svart ut i møtet og delvis i etterfølgende oppsummering.

Oppsummering etter beboermøtet og rapportene i sin helhet ble publisert i Vibbo hhv. 23. desember 2025 og 5. januar 2026. Styret har mottatt enkelte innspill og spørsmål også i etterkant av dette, som vi vil komme tilbake til under.

2) Kartleggingens funn, beregninger og anbefaling

Vedlikeholdsrapporten oppsummerer med tiltak som bør prioriteres på side 32. Disse tiltakene er ikke en del av saken som skal behandles i ekstraordinær generalforsamling. Styret vil komme nærmere tilbake til konkret vedlikeholdsplan for de nevnte tiltakene og øvrige prioriteringer i boligselskapet på et senere tidspunkt.

Energikartleggingen har tatt utgangspunkt i tilstandsvurderingen av boligselskapet, og tiltakene som er vurdert er energioppfølgingssystem (EOS), utskifting av vinduer i blokkene, etterisolering av fasader i rekkehus, solceller og skifte av energikilde (bergvarme). Skifte av energikilde – bergvarme – fremkommer tydelig som et svært gunstig tiltak.

Kort fortalt innebærer dette at man borer energibrønner i fjell og bruker en varmepumpe til å hente ut varme fra grunnen. Dette gir en mer stabil og effektiv oppvarming enn ren elektrisk oppvarming, og egner seg godt i et boligselskap som vårt, blant annet fordi vi har tilgjengelige utearealer for brønner og allerede etablert infrastruktur innvendig.

I rapporten fremgår det at bergvarme kan gi en betydelig reduksjon i energibruken til oppvarming. I Obos Prosjekts beregninger legges det til grunn et årlig forbruk til oppvarming på om lag 780.000 kWh, og en forventet besparelse på rundt 60 %. Rapporten viser også at lønnsomheten i prosjektet i

stor grad påvirkes av strømpris og eventuell støtte, og illustrerer at nedbetalingstiden blir vesentlig bedre dersom prosjektet mottar Enova-støtte (i eksempelet som er vist, er 30 % støtte lagt til grunn). Enova-støtte er, som nevnt over, innvilget, og eksempelet i rapporten er derfor gjeldende.

I tillegg er fyrkjelen i svært dårlig forfatning, og dersom det ikke gjennomføres etablering av bergvarme, vil det uansett tilkomme store vedlikeholdskostnader på utskifting av fyrkjelen.

For rekkehusene, som ikke er tilknyttet felles fyringsanlegg, er det i energikartleggingen vurdert etterisolering av fasader, som tiltak. Av rapporten fremgår det at dagens fasade fremstår å være i god stand, men at det ved fremtidig rehabilitering av fasadene på rekkehusene anbefales å etterisolere. Det er imidlertid ikke økonomisk lønnsomt å gjøre dette på nåværende tidspunkt.

Det ble i søknaden om tilskudd til Enova lagt inn kostnader til etablering av luft-luft varmepumper til rekkehusene, og også dette er altså gitt tilsagn om 30 % tilskudd. Styret er positivt innstilt til tiltaket, men vil før endelig forslag gjøre nærmere vurderinger av hvordan dette bør gjennomføres. Blant annet med hensyn til plassering av utedel, vurdering av støyproblematikk, kondens mv. Det er ikke krav til at tiltaket gjennomføres samtidig som bergvarme, men det må gjennomføres i løpet av tre år. Vi kommer derfor nærmere tilbake til dette når tiltaket er nærmere utredet.

3) <u>Oppsummering – styrets forslag til omfang og vurdering av forslag til andre tiltak</u>

Styrets forslag til vedtak er altså etablering av bergvarmepumper for felles fyring til blokkleilighetene. I tilknytning til prosjektet vil rørstrekket mellom Geologsvingen 4 og Geologsvingen 67A skiftes ut.

Styret har forespurt tilbyderne om det bør gjøres øvrige utskiftinger i forbindelse med prosjektet, herunder utskifting av kjellerstrekker innendørs og stigeledninger. Kjellerstrekker er kostnadsberegnet til om lag kr. 2.000.000,- og anbefales ikke utført som en del av prosjektet. Videre vil styret vurdere behov for utskifting av stigeledninger på et senere tidspunkt. (Dette vil ikke dekkes av tilskudd fra Enova og er dermed heller ikke presserende å gjennomføre på nåværende tidspunkt.)

Etter vedtektene er det aksjeeier som har vedlikeholds- og utskiftingsansvar for radiatorer, kraner og rør frem til felles stigeledning, og utskifting av dette er ikke medtatt i prosjektet. Styret vil imidlertid arbeide for å få på plass klare føringer på hvilke tiltak den enkelte kan og bør gjøre, og hva som *ikke* kan eller bør gjøres.

Etablering av bergvarmepumper primært er et svært gunstig tiltak, da det vil gi store besparelser av energikostnader fra første dag anlegget er i drift. Som det fremgår over er det likevel deler av konstruksjonen som ikke blir rehabilitert i forbindelse med prosjektet, og det er derfor klart at det også i fremtiden vil påløpe kostnader tilknyttet løpende vedlikehold og også utskifting av konstruksjonen som ikke gjøres på nåværende tidspunkt. Det bemerkes at nevnte vedlikehold ville kommet uavhengig av om boligselskapet bytter energikilde eller ikke.

Det kom i forbindelse med presentasjon av rapportene i beboermøtet 4. desember, og i etterkant, enkelte forslag til alternative tiltak, som styret har vurdert, etter nærmere bistand fra Obos Prosjekt. Vi vil redegjøre kort for forslag og vurdering i det følgende:

- Innstille felles fyring og la den enkelte benytte strøm for oppvarming
  For boligselskapets som sådan, hva gjelder driftsbudsjett og løpende vedlikehold, er dette selvfølgelig en kurant løsning. For den enkelte (som jo direkte, etter sin fordelingsnøkkel, står for boligselskapets inntekter) anser styret imidlertid ikke at dette er en gunstig løsning. Dette basert på energibesparelsene som bergvarme er beregnet til å utgjøre. Det er heller ikke sikkert at det er tilstrekkelig strømkapasitet for den enkelte til å sikre nødvendig oppvarming. Obos Prosjekt har uttalt:
  Dette er bransjen sterkt uenige i. Vannbårent system er det smarteste man kan ha i en usikker energisituasjon, da står man mye friere til å velge energikilde i framtiden. Du får bedre energimerke, mer effektive bygg og muligheter for å spare energi. Skal det kobles over på strøm er det ikke sikkert det er kapasitet i anlegget, da må trafo oppgraderes, og trolig også sikringer og ledningsnett i alle leilighetene.

- Anlegge bergvarme til rekkehusene
  Styret har ikke innhentet et bindende tilbud, men det er estimert at etablering og sammenkobling med rekkehusene utgjør om lag kr. 12.000.000,- inkl. mva. Styret anser ikke dette som en aktuell løsning.

- Innstille felles fyring og montere varmepumper til samtlige enheter i hele boligselskapet
  Varmepumper i blokkleilighetene er ikke anbefalt på grunn av støy, vann, forsikring, service, drift- og vedlikeholdsansvar. Det kan være at støy fra innedel ikke lenger er like problematisk, men utedelen kan medføre en del støy, som må hensyntas. Styret anser ikke dette som en aktuell løsning.

4) <u>Valg av tilbyder</u>

Styret har engasjert Obos Prosjekt for bistand i vurdering av tilbud, kontrahering og prosjektledelse (forutsatt generalforsamlingens samtykke til gjennomføring). Det ble innhentet to tilbud på bergvarmepumper, fra Dråpe Entreprenør AS og Nordisk Energikontroll AS. Dette etter anbefaling fra Obos Prosjekt.

Tilbudene var nokså like i pris, hvor tilbud fra Dråpe var noe høyere enn Nordisk Energikontroll sitt tilbud. Sistnevnte hadde imidlertid regnet inn noe lavere antall brønnmeter. Dersom grunnforholdene skulle vise seg å være dårligere enn antatt og antall brønnmeter må opp, var prisen på tilbudene straks like. Dråpe Entreprenør har i hovedsak boligselskaper som kunder, mens Nordisk Energikontroll i størst grad arbeider med næringsbygg.

Styret hadde i forkant av innstilling møte med begge tilbyderne, hvor de presenterte seg selv og sitt tilbud. På bakgrunn av en helhetlig vurdering av tilbudene, tilbyderne og anbefaling fra Obos Prosjekt, vedtok styret å innstille på aksept av tilbud fra Dråpe Entreprenør AS.

Dråpe Entreprenør ved daglig leder Thomas Myrdal vil delta i generalforsamlingen og presentere tilbudet, redegjøre for praktisk gjennomføring og ellers svare på spørsmål som måtte komme i forbindelse med dette.

5) Fordeling av kostnader

5.1 Fordeling etter nytten for den enkelte enhet

Etter borettslagsloven § 5-19 (som gjelder direkte for boligaksjeselskap) skal felleskostnader deles mellom eierne *ut frå tilhøvet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av byggje- og finansieringsplanen* – fordelingsnøkkelen.

Hovedregelen er altså at samtlige kostnader skal fordeles mellom eierne etter fordelingsnøkkelen, som for Øvre Ullern boligselskap fremgår direkte i vedtektenes § 12.

Det følger imidlertid videre av borettslagsloven § 5-19 at når *særlege grunnar talar for det, skal visse kostnader delast etter nytten for den einskilde bustaden eller etter forbruk.*

Dette er en snever unntaksregel, som altså kun skal benyttes i særlige tilfeller og for bestemte kostnader. Etter lovens forarbeider og rettspraksis vil unntaket kunne benyttes ved nye tiltak som klart kun er til gagn for bare noen eiere, og som bare noen eiere kan bruke eller ha nytte av.

Etablering av bergvarmepumper er et tiltak som kun vil komme eierne av blokkleiligheter til gode. Eierne av rekkehus vil aldri kunne dra nytte av bergvarmepumpene, og etter styrets syn foreligger det her *særlege grunnar* som taler for at kostnadene til bergvarmepumper kun skal fordeles på eierne av blokkleilighetene.

5.2 Beregning av kostnader for den enkelte

Etablering av bergvarmepumper har en budsjettkostnad på kr. 9.200.000,- og foreslås finansiert ved låneopptak. Se konkret beregning for den enkelte leilighetstype under:

Fyring per dd	Ny akonto etter besparing	Lån per mnd etter enova tilskudd	"Ny fyring ink terminbeløp)	Differanse
568,8	227,52	kr 266,3258	kr 493,8458	kr 74,9542
673,2	269,28	kr 315,2084	kr 584,4884	kr 88,7116
717,6	287,04	kr 335,9975	kr 623,0375	kr 94,5625
791,4	316,56	kr 370,5525	kr 687,1125	kr 104,2875

Fordelingen tar altså utgangspunkt i situasjonen slik den blir ved oppstart av prosjekt og låneopptak. Tilskudd fra Enova utbetales etter ferdigstilt prosjekt, og utbetalt tilskudd vil umiddelbart benyttes til nedbetaling av lånet slik at dette blir 30 % lavere.

Videre må det beregnes inn besparelser den enkelte gjør etter ny energikilde er etablert. Bergvarme er estimert å gi ca. 60 % besparelse i energikostnader, det vil si at månedlig a konto-betaling for felles oppvarming for den enkelte vil reduseres med ca. 60 %.

6. Oppsummering

Styret anbefaler etablering av bergvarmepumper da tiltaket gir om lag 60 % redusert energiforbruk til oppvarming, og samtidig gir en stabil, sikker og forutsigbar energiforsyning. Bergvarme er fornybar og miljøvennlig, og vil i tillegg spare boligselskapet for kostbar oppgradering av dagens fyrkjel.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 22.01.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.01.26
Selskapsnummer: 7388 **Selskapsnavn:** ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Gina K. Borgersrud velges som møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

[Navn] og [Navn] er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Etablering av bergvarmepumper

Styret gis fullmakt til lånopptak oppad begrenset til kr. 10.000.000,- til etablering av bergvarmepumper til blokkleilighetene i boligselskapet.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS

Organisasjonsnummer: 921447264
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 22. januar kl. 21:00 til 25. januar kl. 21:00 og møtet ble avholdt 22. januar 2026, Silurveien 8.

Antall stemmeberettigede som deltok: 83.

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
Gina Kristiansen Borgersrud velges som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Gina K. Borgersrud velges som møteleder.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **67**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Ingrid Uddu og Emil Sirnes Aasen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **61**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **69**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Etablering av bergvarmepumper

Se saksfremstilling i vedlegg.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis fullmakt til lånopptak oppad begrenset til kr. 10.000.000,- til etablering av bergvarmepumper til blokkleilighetene i boligselskapet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **56**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Jan Bauck Arkitektkontor A/S
Briskebyveien 48
0259 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 07.05.2021
	201508737 - 34 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Elisabeth Alvilde Stalvik	

Adresse: GEOLOGSVINGEN 2-8 - 67 - SILURVEIEN 19-39
Eiendom: 28/516/0/0
Tiltakshaver: ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS
Søker: Jan Bauck Arkitektkontor A/S
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Geologsvingen 2-8 - 67 -Silurveien 19-39

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring som medfører etablering av nye utenpåliggende balkonger, mottatt 26.04.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201508737			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	15313	30.12.2015	6/7
Typisk plan med rekkverk, Geologsvingen 2, 4, 6 og 8	A 110	30.12.2015	6/11
Typisk plan med rekkverk, Geologsvingen 2, 4, 6 og 8	A 110	30.12.2015	6/12
Snitt A-A, Geologsvingen 2, 4, 6 og 8	A 112	30.12.2015	6/13
Snitt A-A, Geologsvingen 2, 4, 6 og 8	A 124	30.12.2015	6/14
Typisk etasjeplan, Silurveien	A 120	30.12.2015	6/15
Fasade vest, Silurveien 19-39	A 121	30.12.2015	6/16
Fasade sør, Silurveien 19-39	A 122	30.12.2015	6/17
Fasade nord, Silurveien 19-39	A 123	30.12.2015	6/18
Typisk plan med rekkverk, Geologsvingen 67	A 130	30.12.2015	6/19

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Snitt A-A og fasader, Geologsvingen 67	A 131	30.12.2015	6/20

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

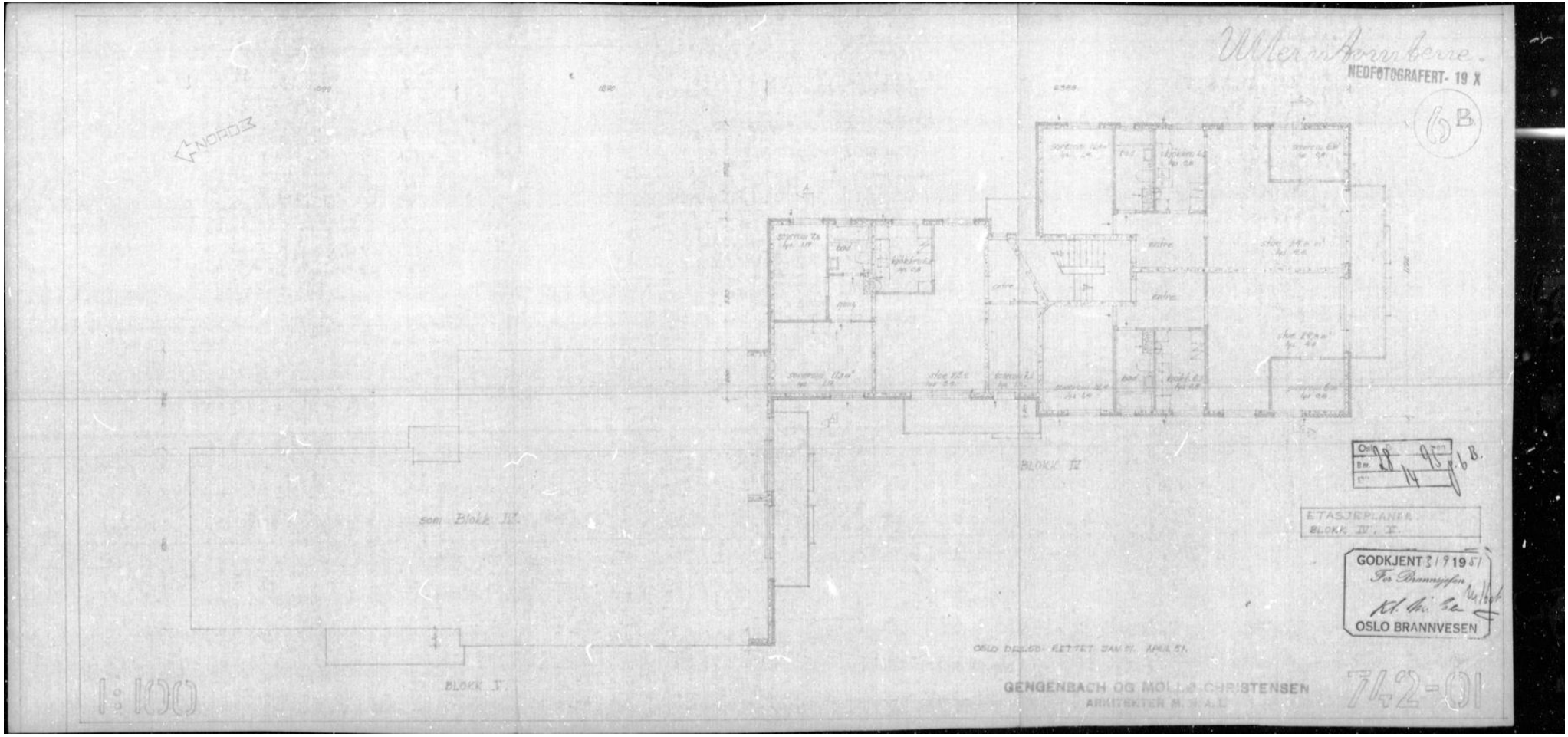
Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Elisabeth Alvilde Stalvik - saksbehandler
Murtaza Hussain - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
vest

Kopi til:
ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS, c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
6B
NORD
BLOKK IV
BLOKK V
ETASJEPLANER
BLOKK IV, V.
GODKJENT 3/7 1951
For Brannsjefen
OSLO BRANNVESEN
OSLO DEN 30. OKTOBER 1951.
GENGENBACH OG MOLLØ CHRISTENSEN
ARKITEKTER M. N. A. L.
1:100
7142-01

Plan- og bygningsetaten

Dato: 24.08.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538498
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 28, BNR. 516.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 28, bnr. 516.

GNR. 28 BNR. 516

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.11.1948.

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

43195 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

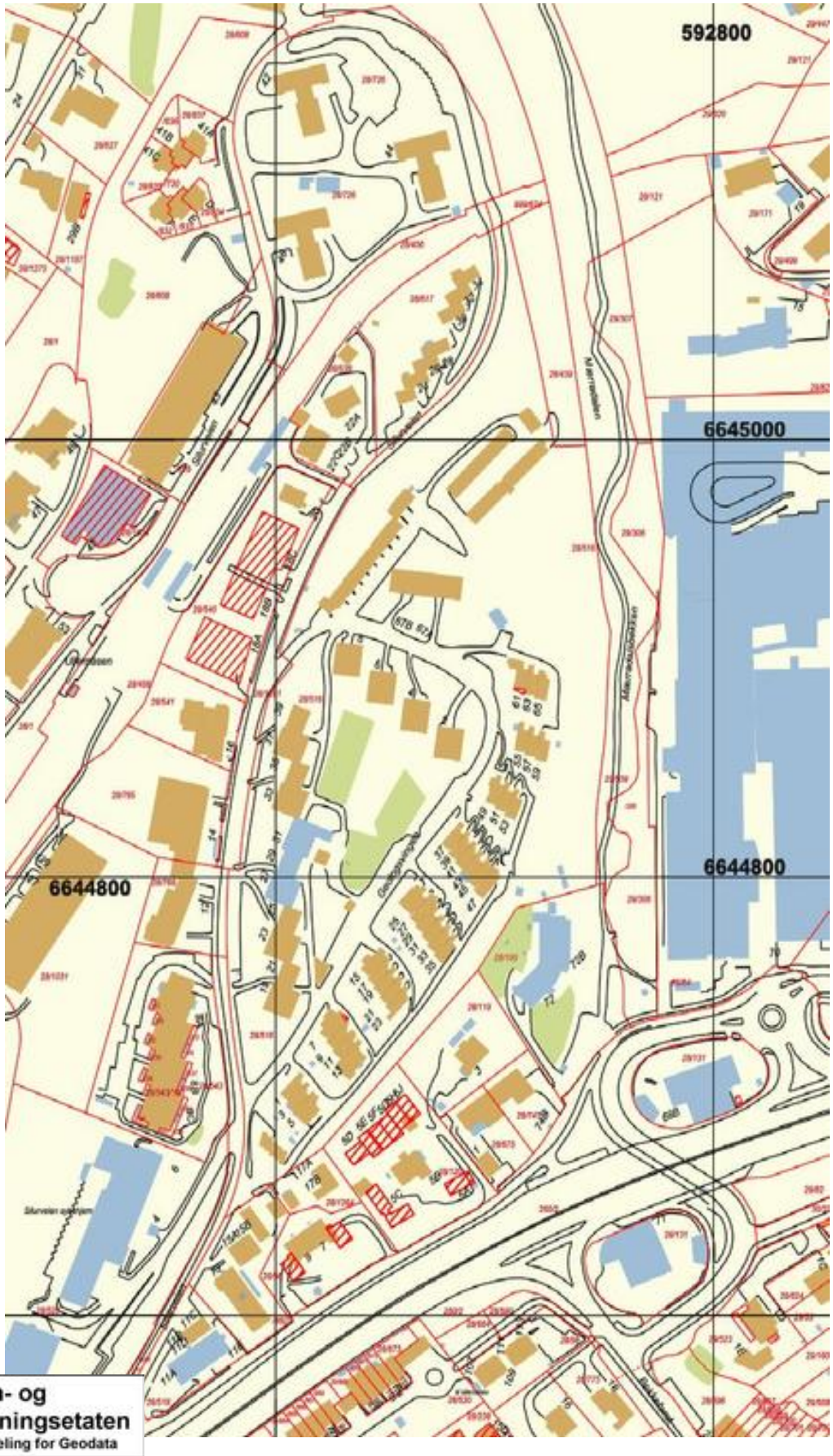
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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


592800
6645000
6644800
6644800
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-4856

MÆRRADALEN. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 29, bnr. 559 m.fl. (Natur- og friområde)

Vedtaksdato: 23.09.2015
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200502608
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200502608

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MÆRRADALEN, Gnr. 29, Bnr. 559 m.fl.

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP1-200502608 og datert 23.06.2009, rev. 10.08.2012 og 11.03.2013.

§ 2. Arealformål
Områdene reguleres til:

- Byggeområde -bolig
- Friområde
- Friområde - turvei
- Fareområde - høyspentanlegg
- Spesialområde - naturvernområde (SN 1 – 2)
- Spesialområde - bevaring (automatisk fredet kulturminne)/naturvernområde (SN-1)
- Spesialområde - bevaring (automatisk fredet kulturminne)/turvei

§ 3. Fellesbestemmelse
Plastring av bekkekanter, kanalisering av bekker, eller andre tiltak som hindrer vannets naturlige løp, er ikke tillatt. Reetablering av bekkeløp som er lagt i rør eller kanalisert kan tillates.

§ 4. Byggeområde – bolig
Byggeområdet skal ha bestemmelser som tilliggende boligområde.

§ 5. Friområde – turvei
Turvei skal opparbeides som vist på plankartet. Innen delstrekninger som på plankartet er markert med 2,5m bredde er det kun tillatt med vedlikeholdstiltak for turvei innen eldre bredder og dybder for toppdekke, og vedlikehold av lysopplegg inklusive utskifting av stolper i eksisterende fundamentpunkter og føringstraseenes bredder og dybder. Hvis det søkes dispensasjon fra planen på dette punktet skal søknaden forelegges Byantikvaren for vurdering av arkeologisk undersøkelse/overvåking jf. kml. §§ 8 og 9. For øvrige delstrekninger er det tillatt med flytting og utskifting av stolper langs eksisterende lyssatte turveier. Det er tillatt med nødvendig graving i forbindelse med vedlikehold. Ved eventuelle vegetasjonstiltak og gravearbeider, skal naturinngrepene begrenses til et minimum, og tiltakene skal utføres slik at kjente naturkvaliteter ikke forringes.

§ 6. Spesialområde – naturvernområde
6.1 Generelle bestemmelser
Byantikvaren og Bymiljøetaten skal uttale seg til søknad om tiltak.

Terrengoppfylling eller annen terrengendring eller fjerning av landskapselementer tillates ikke. Plassering av varige, midlertidige eller transportable konstruksjoner eller anlegg, er ikke tillatt. Eksisterende stier opprettholdes. Ved eventuelle gravearbeider skal naturinngrepene begrenses til et minimum og arbeidene skal utføres slik at kjente naturkvaliteter ikke blir forringet. Det er ikke tillatt med tiltak som innebærer endring av naturlig hjemmehørende vegetasjon.

6.2 Spesialområde naturvernområde - SN 2
Innenfor SN 2 er fjerning av død ved og hogst ikke tillatt. Det tillates imidlertid å fjerne trær som kan komme i konflikt med avstandskrav til strømledninger.

§ 7. Spesialområde - bevaring av automatisk fredet kulturminne/naturvernområde (SN-1) og spesialområde - bevaring av automatisk fredet kulturminne/turvei

Innenfor arealet regulert til spesialområde – bevaring av automatisk fredet kulturminne/naturvernområde og spesialområde - bevaring (automatisk fredet kulturminne, turvei) skal det ikke, uten etter særskilt søknad og tillatelse fra rett kulturmyndighet igangsettes tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk fredete kulturminnet. Det er ikke tillatt med tiltak som innebærer inngrep i grunnen eller endring av naturlig hjemmehørende vegetasjon. Terrenginngrep, drenering og lignende tillates ikke. Det er ikke tillatt å kjøre utenfor allerede etablert vei, bortsett fra når grunnen er stabil pga. tele. Hogst av trær er tillatt, dersom disse kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner eller naturkvaliteter knyttet til gammel kulturmark. Arbeidet skal skje på en måte som ikke skader eller gir risiko for skade på kultur- eller naturverdiene. Alle tiltak utover vanlig vedlikehold krever dispensasjon etter kulturminneloven fra kulturminnemyndigheten

§ 8. Kolsåsbanen går i bro over planområdet. Gjeldende regulering for banen opprettholdes.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 23.09.2015 sak 254. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 25.09.2015

Emilie Stang

Emilie Stang, bem.

Oslo

S-2321

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for 10/ m.fl. og 28/1, 5 m.fl. (feltene A, B, C, D, E OG Q) samt veisystem Øvre Ullern.

Vedtaksdato: 10.05.1978
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197801381
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 13982, V060281, 26981, V300181, 5780, 7079, V220179, 27080, 3481, V220493, V131180, 39179, 7982, V280889

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 10, BNR. 26 M. FL. OG GNR. 28, BNR. 1, 5 M. FL., (FELTENE A, B, C, D, E OG Q) SAMT VEISYSTEM ØVRE ULLERN, OSLO KOMMUNE.

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

§ 2. Det regulerte område skal nyttes til:
a) 7 byggeområder for boliger med tilhørende anlegg,
b) 4 byggeområder for offentlige bygg (barnehager),
c) byggeområde for offentlige bygg (barneskole, ungdomsskole, fritidsklubb),
d) byggeområder for allmennyttige formål - sykehjem,
e) byggeområde for forretning/kontor,
f) 2 byggeområder for industri,
g) 2 spesialområder - bevaring
h) friområde / turvei
i) trafikkområde, (kjørevei og gang/sykkelvei),
j) fellesareal.

§ 3. Før søknad om byggetillatelse kan behandles skal det foreligge bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet for det aktuelle området.

§ 4.

Definisjoner: U: $\frac{\text{Brutto gulvflate}}{\text{Brutto grunnflate}}$

Med brutto gulvflate forstås brutto m2 gulv på alle etasjer samt brutto m2 boligflate på kjeller og loft. Etasje defineres som i byggeforskriftene. Eventuell underetasje er inkludert i maks. antall etasjer. "Underetasje" skal bety etasje hvor terrenget på en eller flere sider, i en lengde tilsvarende lengste fasade eller mer, dekker minst to tredjedeler av veggen regnet fra overkant gulv til sokkelhøyde i overliggende etasje.

Boligområdet A II kan bebygges med bolighus inntil 4 etasjer med maksimal utnyttelsesgrad 0,5.

Boligområdene B II, B IV og E I kan bebygges med bolighus inntil 4 etasjer med maksimal utnyttelsesgrad 0,6.

Boligområde B VIII kan bebygges med bolighus inntil 4 etasjer og med maksimal utnyttelsesgrad 0,55.

Boligområde C I kan bebygges med bolighus inntil 4 etasjer med maksimal u-grad 0,4. Det skal innenfor boligområdene anlegges lekeplasser for barn og plass for serviceanlegg som er nødvendig for de enkelte boligområder.

Parkeringsanlegg for min. 1 bil pr. leilighet legges under bebyggelsen og under terreng. I tillegg skal det anlegges 0,2 gjesteparkeringsplass pr. bolig. Disse kan anlegges på terreng. Bebyggelsesplan skal vise parkeringsanleggene fullt utbygget og angi hvordan en eventuell trinnvis utbygging kan skje.

Trygdeboliger, boliger for handikappede og andre sosiale boliger, etc. kan innpasses i den vanlige bebyggelsen.

§ 5. I boligområde B IV kan det nærmest øst for senteret oppføres en boligblokk i inntil 5. etasjer.

§ 6. For boligområdene A II, B IV, B VIII, C I og D samt tomt for allmennyttige formål (sykehjem) C II - skal det ved bygging av boligene iverksettes en tilfredsstillende støyskjerming mot Kolsåsbanen og Ullernschausséen. Prinsippene for skjerming fastsettes i bebyggelsesplanene. De regulerte grenser for bebyggelse mot Kolsåsbanen skal forskyves i relasjon til støynivå basert på 55dB (A) utendørs i boligområdet. Eventuell støyskjerming og endring av grense for bebyggelse skal godkjennes av bygningsrådet før byggetillatelse gis.

§ 7. Felt E III, tomt for offentlig bygning - barneskole, tillates bebygget i inntil 2 etasjer, 2000 gulv m2 og maksimal utnyttelsesgrad 0,3.

Felt Q, tomt for offentlig bygning - ungdomsskole, tillates bebygget i inntil 2 etasjer, U-maks. 0,3. Skolehage kan innpasses.

§ 8. Felt A I, tomt for offentlig bygning - fritidsklubb kan tillates bebygget i inntil 2 etasjer og 500 gulvm2. Tomtene for offentlig bygning kan inngjerdes etter bygningsrådets godkjennelse.

§ 9. Felt E IV, område for offentlig bebyggelse - telefonsentral, tillates bebygget med inntil 3 u.etasjer og 1.500 gulvm2. U-maks. 0,95.

§ 10. Spesialområde - bevaring. Eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan benyttes til "aktivitetshus" (tilhørende anlegg) for planområdet, allmennyttig eller offentlig formål. Eksisterende våningshus og stabbur skal bevares, sidebygning kan rives. Eksisterende våningshus kan gis et eller flere tilbygg i maks. 3 etasjer og maks. 2.500 gulvm2.

§ 11. Tomt for allmennyttig formål (C II) sykehjem, tillates bebygget med bygg på 3.500 gulvm2 og U= 0,35. Gesims må ikke overstige gesims på eksisterende sykehjem på nabotomten nordenfor.

§ 12. Felt B III, byggeområde for forretning/kontor tillates bebygget med inntil 6 etasjer, og 4.500 gulvm2. U-maks. 1,5. I senteret skal innpasses dagligvareforretning og andre nærservicefunksjoner.

§ 13. Byggeområde for kontor, industri: Felt A I tillates bebygget med inntil 3 etasjer og 4,500 gulvm2. U-maks. 0,7.
Felt B VI tillates bebygget i inntil 6 etasjer og 24.500 gulvm2. U-maks. 1,5.

§ 14. Eventuelle anlegg innen friområdene kan bare anlegges etter samlet plan godkjent av bygningsrådet. Disse anleggene må ikke være til hinder for områdets bruk som friområde.
Eksisterende fjøsmur (BIV) og murhvelv (potetkjeller) skal søkes bevart. Restaurering skjer i samråd med byantikvaren.

§ 15. Følgende eiendommer tillates adkomst fra:

Offentlig gang/sykkelvei:

- vei vest for Vækerøveien

Nord for Lilleakerveien:	10/608, 18, 270, 163, 107, 48, 149, 39.
Syd for Lilleakerveien:	10/885, 886, 887, 888, 731, 73, 893, 34, 32, 37, 175, 176, 160, 858-872, 800,897, 898.
- Vei nord for Kolsåsbanen: (Åsjordet)	28/471, 771, 645, 470.
- Sportsveien:	10/232, 233, 234, 235, 237, 783, 263, 492
- Åsbakken:	28/225, 233, 231, 222, 229, 232, 228, 227 og 226.

Felles avkjørsler:

Felles avkjørsel fra Bærumsveien:	10/180, 179, 178.
Felles avkjørsel fra Bjørnslettveien:	10/311, 310, 309, 304, 306, 774, 303, 308, 307, 390, 391, 312.
Felles avkjørsel fra Hoffsjef Løvenskioldsvei ved Bærumsveien:	10/334, 351, 346, del av 28/1 - felt B II.
Felles avkjørsel fra Lilleakerveien i Bærumsveiens trasé:	10/356, 338, 818, 368.
Felles avkjørsel fra gang/ sykkelvei vest for Vækerøveien:	1. 10/731, 73, 893. 2. 10/34, 32.
Felles avkjørsel fra snuplass i Lilleakerveiens forlengelse:	Feltene B VIII og C I.

Felles avkjørsel fra Hoffsjef Løvenskioldsvei (nord for Kolsåsbanen):	28/217, 469, 153, 899,894, 468, 250, 245.
Felles avkjørsel fra adkomstvei over Felt D:	Feltene E I og E III.
Felles avkjørsel fra Vækerøveien nord for Bjørnsletta stasjon:	10/421, 422, 526, 347, 360.

§ 16. Hvor reguleringsplan ikke sier annet, er alle avkjørsler og gangveier åpen for gang- og sykkeltrafikk. Ved tilknytning av avkjørsler til offentlig vei må sikt- og stigningsforhold godkjennes av veivesenet. Tilknytning må skje over nedsenket kantsten.

Parkeringsplasser for industri: 12 plasser pr. 1000 gulvm2.

På både offentlige og felles gangveier kan det bare tillates strengt nødvendig bilkjøring for offentlig service og nødkjøring, vedlikehold etc. Endelig trasé for de regulerte gang-/turveier skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 17. Felt B. Fellesarealene "Ballplass". "Kolle" og "Park" er felles for feltene A, B, C, D og E. Fellesarealet, kvartalslekeplass felt E er felles for Felt E I, B VIII og C I. Fellesareal gangvei på B-feltet er felles for B III, B IV, B V, B VII, B VIII. Felles avkjørsel fra snuplassen på B IV-feltet er felles for B VIII og C I-feltet. Felles avkjørsel fra D-feltet til E-feltet er felles for byggeområde for bolig på E-feltet og tomt for offentlig bygning (skole).

§ 18. Sammen med søknad om byggetillatelse for én eller flere bygninger innen området bør det innsendes plan som blant annet viser tilriggingsplasser, arbeidsbrakker samt redegjørelse for disponering av eventuelle overskuddsmasser.

§ 19. Eventuelle nettstasjoner skal plasseres innen området i samarbeid med Oslo lysverker. Anleggene må i utforming og materialvalg tilpasses den øvrige bebyggelse.

§ 20. Før byggemelding innsendes skal plan i 1:500 for de ubebygde deler av byggeområdene være godkjent, jfr. paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo.

§ 21. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

Oslo

S-5129

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Silurveien 18-20

Vedtaksdato: 20.10.2021
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201718857
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune

Reguleringsbestemmelser alternativ 1
For Silurveien 18 - 20
Gnr. 28, bnr. 539 m.fl.
Kartnummer ONV-201718857-1, datert 04.11.2019 og revidert 14.12.2020

Planens hensikt

Intensjonen i planen er fortetting av stasjonsnært område med boligbebyggelse. Eksisterende hus i Silurveien 20 blir sikret bevart.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering
Overvann skal tas hånd om etter tre-trinnstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og med det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk Klimaservicesenter.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.
Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.
Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Dokumentasjonskrav
Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan og byggeplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering er ivaretatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.
Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.
Dersom valgte løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.
Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

1.2 Krav om fossilfrie bygge- og anleggsplasser
Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.
Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.
Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.
Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Boligbebyggelse, Bygg A, B, C
2.1.1 Utnyttelse
Tillatt bruksareal (BRA) for planområdet er 5000 m2 BRA. Areal helt eller delvis under terreng til bod, teknisk rom, sykkelparkering og parkering, medregnes ikke i BRA.

2.1.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser, bestemmelsegrense og regulerte høyder som vist på plankartet. Der ikke annet er vist skal byggegrense være lik formålsgrense.

Balkonger tillates kraget maksimalt 1,8 meter ut fra fasadeliv og byggegrenser. Balkonger må ha minimum fri høyde på 3,5 meter over terreng. Utkragede balkonger skal ikke utgjøre mer enn 50 % av fasadelengden.
Trapper, ramper, trafo, renovasjonspunkt, overvannsmagasiner og støttemurer tillates oppført utenfor byggegrenser. Støttemurer tillates med høyde inntil 2,5 meter, der maksimum høyde kun tillates unntaksvis, i bratt terreng. Støttemur i forbindelse med renovasjonspunkt kan tillates i maksimum 3,2 meter høyde.
Det tillates etablert takterrasser. Skjerming og sikring av takterrasse tillates oppført. Skjermvegg kan være maks. 1,8 meter høy – og skal trekkes minimum 1,2 meter inn fra fasadeliv.
Øverste maksimale høyde på Bygg A, B og C gjelder kun for takoppbygg og kan kun benyttes til heis, trapp, tekniske installasjoner, skjermvegg og serviceareal til takterrasse. Takoppbygg skal min. trekkes 1 meter inn fra fasadeliv mot Silurveien.

Bygg A
For bygg A skal skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten ligge minimum 2,75 m under øverste regulerte høyde. Takoppbygg skal samlet ikke utgjøre mer enn 25 % av underliggende takflate.
Bygg B
For bygg B skal skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten ligge minimum 2,75 m under øverste regulerte høyde. Takoppbyggene skal samlet ikke utgjøre mer enn 20 % av underliggende takflate.
Bygg C
For bygg C skal skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten ligge minimum 3,6 m under øverste regulerte høyde. Takoppbygg skal samlet ikke utgjøre mer enn 20 % av underliggende takflate.

2.1.3 Utforming av bebyggelsen
Bebyggelsen skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen skal orientere seg mot gateløpet og trappes med renskårne volumer for tilpasning til høydeforskjellen på tomten. Høyder og sprang i bebyggelsen er angitt på plankartet.
Fasademateriale skal i hovedsak være teglstein, og det skal tilstrebes variert fargesammensetning ved valg av teglstein. Støttemurer for terrasser langs fasade mot Silurveien skal oppføres med likt materiale som bebyggelse for øvrig.
Det tillates tett rekkverk/parapet på takterrasser oppført med maks. 0,6 meter høyde i lik utførsel som fasade. Høyere del av rekkverk skal utformes åpent og transparent.
Rekkverk på balkonger og øvrige rekkverk på takterrasser skal utformes åpent og transparent.
Bebyggelsen skal ha flate tak. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Teknisk anlegg som heisoppbygg, trapperom og ventilasjonsanlegg mm skal integreres i den arkitektoniske utformingen med hensyn til form og materialbruk i fasader.
De deler av tak som ikke er takterrasser, tekniske installasjoner eller takoppbygg skal utformes med sedum, mose eller tilsvarende levende materiale.
Solavskjerming skal utføres som en integrert del av fasadeutformingen og ikke gi bygningen et avvisende inntrykk.

2.1.4 Krav til utearealer
Felles uteoppholdsarealer for boligene skal utgjøre minimum 20 % av boligenes bruksareal. Minimum 60 % av utearealet skal anlegges på terreng/ lokk. Rommelighetskrav er minimumsbredde 6,5 meter. Felles takterrasse kan medregnes i uteoppholdsarealer. Det skal etableres felles takterrasse på Bygg C, som skal være tilgjengelig for bygg A, B og C.

Boligprosjektet skal tilfredsstille kommunens til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor.
Det skal plantes variert vegetasjon som inkluderer stedegne trær i uteoppholdsarealene. Herunder skal det plantes trær mot nabogrense i sør, mot gangvei i nord og mot Silurveien.
Uteoppholdsarealene, også innenfor bestemmelsesområde gangforbindelse, skal utformes med belysning, belegning, møblering og forskjellig type beplantning som sikrer funksjonelle, varierte, opplevelsesrike og trygge muligheter for adgang, opphold og rekreasjon. Uteoppholdsarealene skal tilby aktiviteter for alle aldre og være felles møteplass for beboerne. Uteoppholdsarealene skal ha robuste og bestandige materialer.

2.1.5 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 og takplan i 1:100 for området for bebyggelse og anlegg. Ved etablering av takterrasse skal takplanen vise varierte soneinndelinger, med utstyr for sittegruppe, beplantning o.l. Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende- og fremtidig terreng, sammenhengen med naboeiendommene, opparbeidelse av areal mellom gatefasade og fortau inkl. renovasjonspunkt og håndtering av renovasjon. Utomhusplanen skal vise tykkelse på vekstlag samt opparbeidelse av oppholdsarealer og lekearealer, trær og beplantning og grønne vegetasjonsflater, sykkelparkering, internveier, belysning, renovasjonsløsning, trafo og overvannshåndtering. Oppstillingsplass og vei for brannbil skal vises, dersom en slik løsning blir valgt.
Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.
Uteoppholdsarealene og eventuelle takterrasser skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjente planer før midlertidig brukstillatelse gis.

2.1.6 Leilighetsfordeling og bokvalitet

Området skal ha variert leilighetssammensetning. Maksimum 51 % av leilighetene kan være 40-50 m2. Det tillates ikke leiligheter under 40 m2. Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nord og nordøst. I bygg A og B skal leiligheter i nederste plan, som kun er vendt ut mot Silurveien ha brutto etasjehøyde på minimum 4,0 meter.

2.1.7 Avkjørsel

Avkjørsel til planområdet skal etableres fra Silurveien til parkeringsanlegg i terreng som vist med pil på plankartet. Nordre avkjørsel som vist med pil tillates kun for brannbil og nødvendig varetransport.

2.1.8 Parkering

Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:

- Bil: Fra 0,4 - 0,7 plasser per 100 m2 BRA bolig.
- Sykkel: 3 plasser per 100 m2 BRA bolig.

Deretter skal den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm gjelde.
Det tillates ikke parkering på terreng for biler. Minst 5 % av bilplassene skal være tilpasset bevegelseshemmede. Minst 20 % av bilplassene skal ha ladestasjoner. Minimum 50 % av sykkelplassene skal plasseres innendørs i parkeringsanlegg eller i 1 etasje. Minst 10 % av sykkelplassene skal være tilpasset lastesykler. Det skal være tilgjengelige ladepunkter for el-sykkel. Det skal settes av arealer til service for sykkel.

2.1.9 Renovasjon

For renovasjon tillates kun innkast og løftekonstruksjoner plassert på terreng.

2.1.10 Miljøfaglige forhold

Støy
Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasader med vindu til rom for støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016 tabell 3 eller senere retningslinje som erstatter denne.

Fjernvarme
Tiltak over 1000 m2 innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

2.1.11 Dokumentasjonskrav iht. Jernbaneloven

Sammen med søknad om tiltak innenfor 30 m avstand fra nærmeste T-banespors midtlinje, skal det sendes inn godkjenning fra kjøreveiens eier.

2.2 Boligbebyggelse i hensynssone H560_4 og H560_5

For boligbebyggelse i hensynssone H560_4 og H560_5 gjelder i tillegg til hensynssonen de til enhver tid gjeldende bestemmelser for tilliggende regulering i øst til boliger.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Veg og fortau

Veg og fortau skal være offentlig og skal etableres som vist på plankartet. Silurveien skal, fra krysset Silurveien / Geologsvingen og til planområdets grense i nord, ha tverrsnitt 2,5 meter fortau, 4,75 meter veiareal og 0,5 meter kantsteinsone. Samlet veibredde er 7,75 meter.
Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for veg og fortau skal det sendes inn byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr.3)

4.1 Naturområde

For naturområde gjelder de til enhver tid gjeldende bestemmelser for tilliggende del av regulering til naturområde.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5 Hensynssone – bevaring naturmiljø

5.1 Hensynssoner almetrær H560_1 og H560_2

Hensynssoner rundt eksisterende trær som skal bevares. Det skal ikke utføres arbeider i grunnen, eller andre tiltak, som kan skade treets rotsystem i treets dryppsone, herunder kjøring med tunge maskiner og lagring av masser. Beskjæring for å unngå personskade eller skade på eiendom kan tillates. Slik beskjæring skal foretas av eller i samråd med fagkyndige.

5.2 Hensynssone Mærradalen H560_3

I hensynssonen må det ikke foretas arbeider av noe art som kan påvirke naturtypen Mærradalen verneområde. Anleggsarbeid knyttet til Silurveien 18-20 skal ikke foregå innenfor hensynssonen. Det skal i anleggsperioden oppføres et fast anleggsgjerde helt inntil eksisterende asfaltkant, som forhindrer tiltak øst for veien. Ved gravearbeid skal større trær sikres slik at det ikke blir skader på krone og røtter.

5.3 Hensynssone ask og alm H560_4 og H560_5

Hensynssoner rundt eksisterende trær som skal bevares. Det må ikke foretas gravearbeider innenfor trærnes rotsone. I anleggsperioden skal det settes opp et fast anleggsgjerde i en avstand av minst 1 meters avstand fra det enkelte tre. Utskifting av asfalt og andre tiltak i hensynssonen må skje skånsomt og i samråd med sertifisert arborist slik at treets røtter og trekrone ikke blir skadet.

6 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

Eksisterende bygning i Silurveien 20 som avmerket med hensynssone på plankartet, med BRA 150 m2, tillates ikke revet, fjernet eller flyttet. Bygningen skal brukes som felles hus og det tillates gjestehybel, men ikke selvstendig bolig.
Bygningens eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer av fasade eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av bygningens kulturhistoriske og estetiske verdier. Ved vedlikehold, reparasjon eller oppgradering av eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og elementer bevares med sin opprinnelige plassering. Der opprinnelige elementer allerede er fjernet eller endret, skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres eller tilbakeføres til opprinnelig situasjon.
Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner og høyder. Bebyggelsen skal fortsatt brukes som felles hus, og det tillates gjestehybel.
Alle søknadspliktige tiltak som berører bevaringsverdiene skal forelegges Byantikvaren for uttalelse ved søknad om rammetillatelse.

Bestemmelser til bestemmelseområder

7 Bestemmelseområde BG (allmenn tilgjengelig gangforbindelse)

Gangforbindelsen som vist med bestemmelsegrense på plankartet skal være allmenn tilgjengelig. Den skal utformes som trapp med hvilepunkter og med belysning. Gangforbindelsen tillates over bebyggelse for boliganlegg. Gangforbindelsen skal opparbeides som en integrert del av uteoppholdsarealene. Det tillates etablert forstøtningsmur for allment tilgjengelig gangareal bestemmelseområde BG med trapp og terrasser utenfor byggegrenser. Inngang til boliger tillates lagt i bestemmelseområde BG.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

8 Før bebyggelse tas i bruk
Før første midlertidig brukstillatelse gis skal godkjent overvannsløsning være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak innenfor planområdet skal fortau i planområdet, som vist på plankart fra og med krysset Silurveien / Geologsvingen og til gangvei i nord, være ferdig opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak innenfor planområdet skal veg og fortau i planområdet som vist på plankart fra og med Silurveien 14 fram til krysset Silurveien / Geologsvingen, være ferdig opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak innenfor planområdet skal gangforbindelsen mellom Silurveien og gangvei til Ullernåsen stasjon (BG) være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak innenfor planområdet skal blågrønne tiltak være ferdig opparbeidet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 20.10.2021 sak 265. Bestemmelsene er inntegnet i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.10.2021

V251055

I henhold til instruks godkjennes: Endret regulering av vei 2913 som vist med rødt.

V251055 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 25.10.1955
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195502809
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-576

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-1952

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Radiumhospitalet, friområde - del av turvei A-4- del av Noreveien m.m. - 29/64 m.fl.Ullern.

Vedtaksdato: 18.10.1974
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197401378
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR RADIUMHOSPITALET, FRIOMRÅDE - DEL AV TURVEI A-4, DEL AV NOREVEIEN M.V. - GNR. 29, BNR. 64 M. FL. - ULLERN - OSLO KOMUNE.

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

§ 2. Det regulerte området omfatter:
- A. tomt for offentlig bebyggelse, sykehus
- B. tomt for offentlig bebyggelse, renseanlegg for sykehus
- C. friområde, turvei
- D. trafikkområde, vei
- E. trafikkområde, kjørbar gangvei
- F. tomt for offentlig bebyggelse, gangsti
- G. underjordisk parkering.

Bebyggelsen skal oppføres som vist på planen.

§ 3. I område A, utenfor den eksisterende bebyggelse de fastlagte byggegrenser, kan bygningsrådet tillate at det oppføres bygninger i en etasje, slik som inngangspartier, ekspedisjonspaviljong, kioskbygning eller lignende. På arealet mellom hospitalets vestfasade og turveien tillates utelukkende helt nødvendig transport for hospitalets drift og vedlikehold. Parkering på arealet tillates ikke.
Langs grensen mot turveien skal anlegges en ca. 1 m høy mur. Murfoten langs turveien beplantes og hele terrenget ned til bekken restaureres.

§ 4. I område B, tomt for offentlig bebyggelse/renseanlegg, må gesims ikke overstige cote + 49,0 og byggeavstand fra turvei ikke være mindre enn 2 m.

§ 5. I område C, friområde (turvei), kan Mærradalsbekken avsluttes med en dam på cote + 44,5. Videre føres bekken 50 m i kulvert til reguleringsplanens sydgrense. Partiet mellom den nevnte dam og reguleringsplanens sydgrense tillates oppfylt med planeringshøyde tilsvarende en rett linje mellom dam og kant vei. Ledningsanlegg må ikke hindre at turveien kan legges i jevnt fall sydover fra demningshøyde på cote + 45,0 ved dam.
Opparbeidet gangvei i turveitraséen legges vest for Mærradalsbekken. Gangveiens nøyaktige beliggenhet fastlegges i samarbeid med Kontoret for park- og idrettsanlegg.

§ 6. Frem til 1977 må det opparbeides 375 biloppstillingsplasser, som forutsettes opparbeidet etter hvert i henhold til de enkelte bygningers og bygningsdelers funksjon etter bygningsrådets bestemmelse i hvert enkelt tilfelle, jfr. paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo.
Antall biloppstillingsplasser må økes til 500 innen 1990.

§ 7. Alt ubebygget areal i områdene A og B, eksklusive trafikkarealer opparbeides parkmessig i henhold til en plan som innsendes samtidig med byggemeldinger, jfr. vedtekt til bygningslovens paragraf 69 nr. 3 for Oslo kommune.

§ 8. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo Kommune.

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198603663
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.
Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

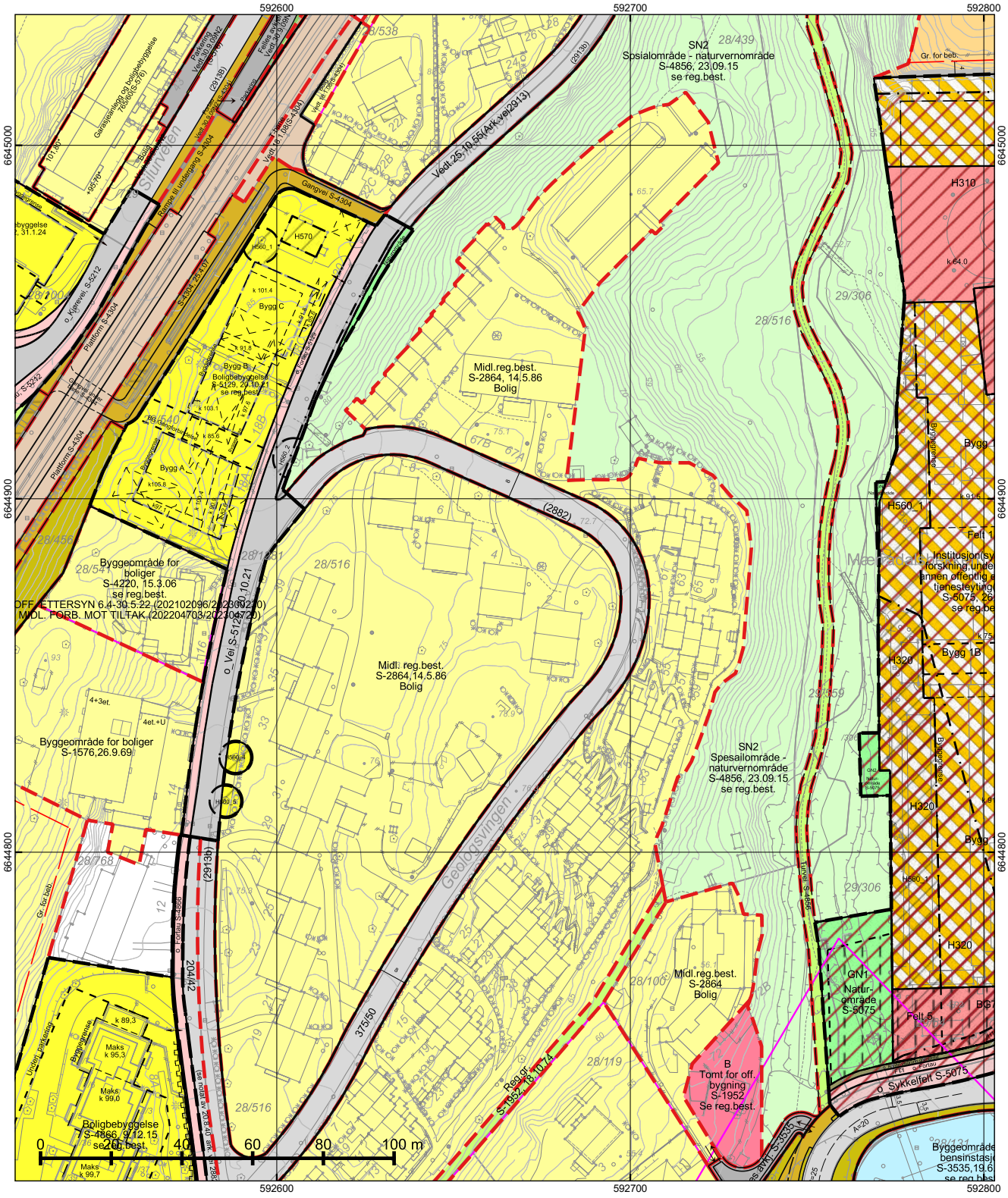
§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

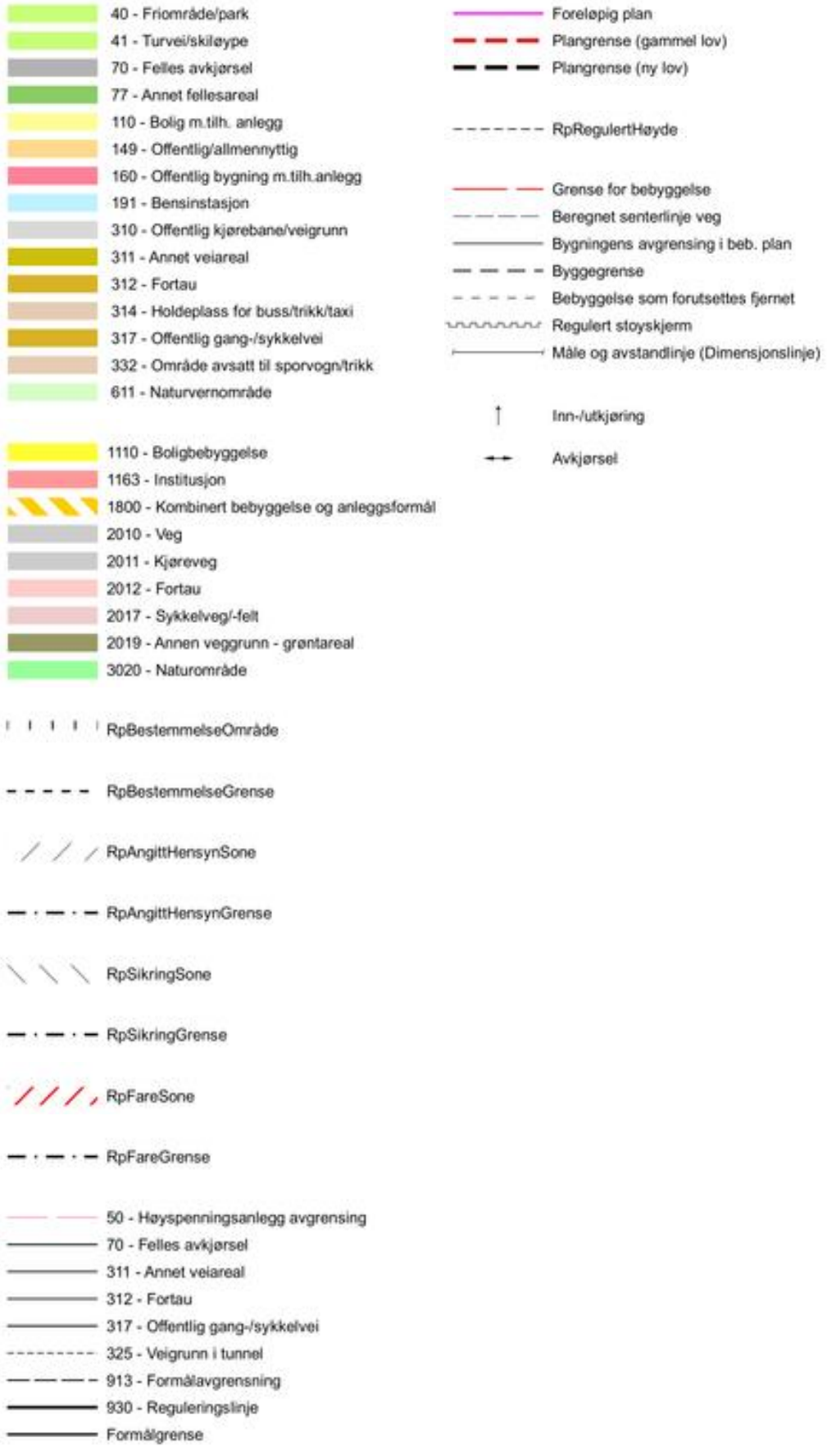
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

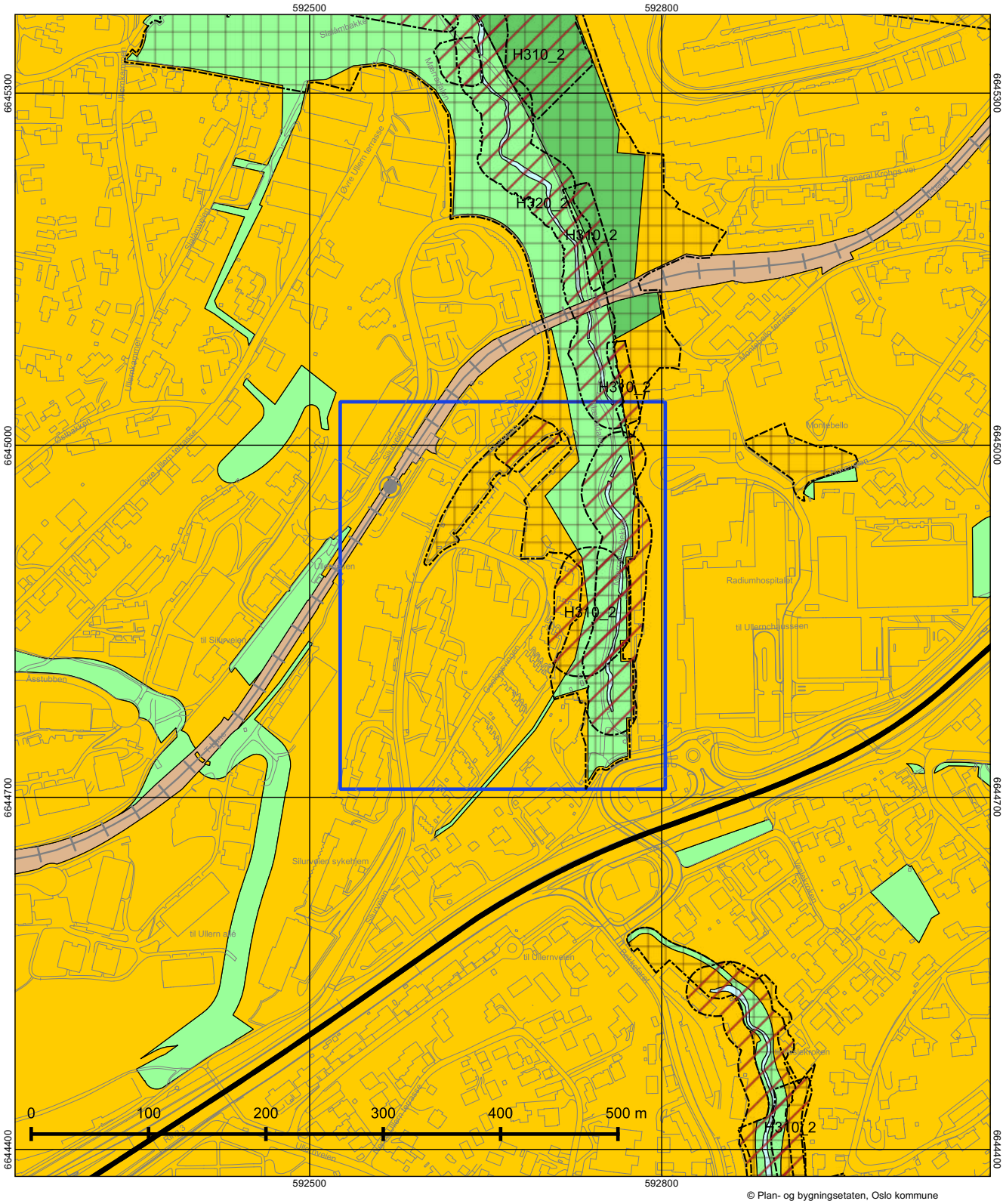
PlottID/Best.nr: 162048/ 86538498
Deres ref.:
Adresse: Silurveien 33
Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/516

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162048/86538498
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.

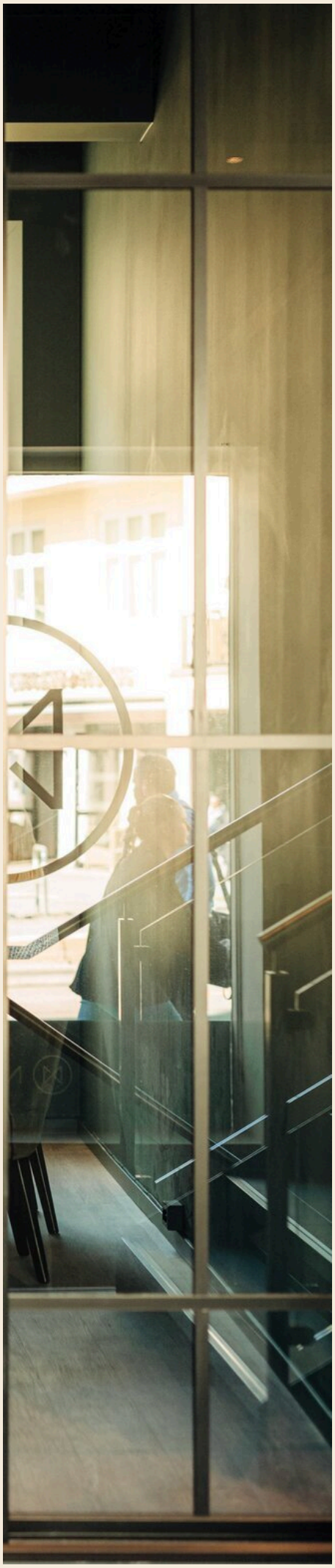
Tegnforklaring - kommuneplan



Velkommen til

Nordvik Røa

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger.
Våre meglere hjelper deg med å finne den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.



Griniveien 4c, 0701 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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

Budskjema

Oppdragsnummer: 22-0156/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Silurveien 19, 0380 OSLO

Matrikkel: Gnr 28, bnr 516 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

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

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 28.10.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik Røa **Saksbehandler:** Marcus Nielsen Rommen **Telefon:** 904 72 375 **E-post:** m.rommen@nordvikbolig.no

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:





Marcus Nielsen Rommen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
m.rommen@nordvikbolig.no
904 72 375

Ole-Jørgen Jensen
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
oj.jensen@nordvikbolig.no
472 69 229

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: