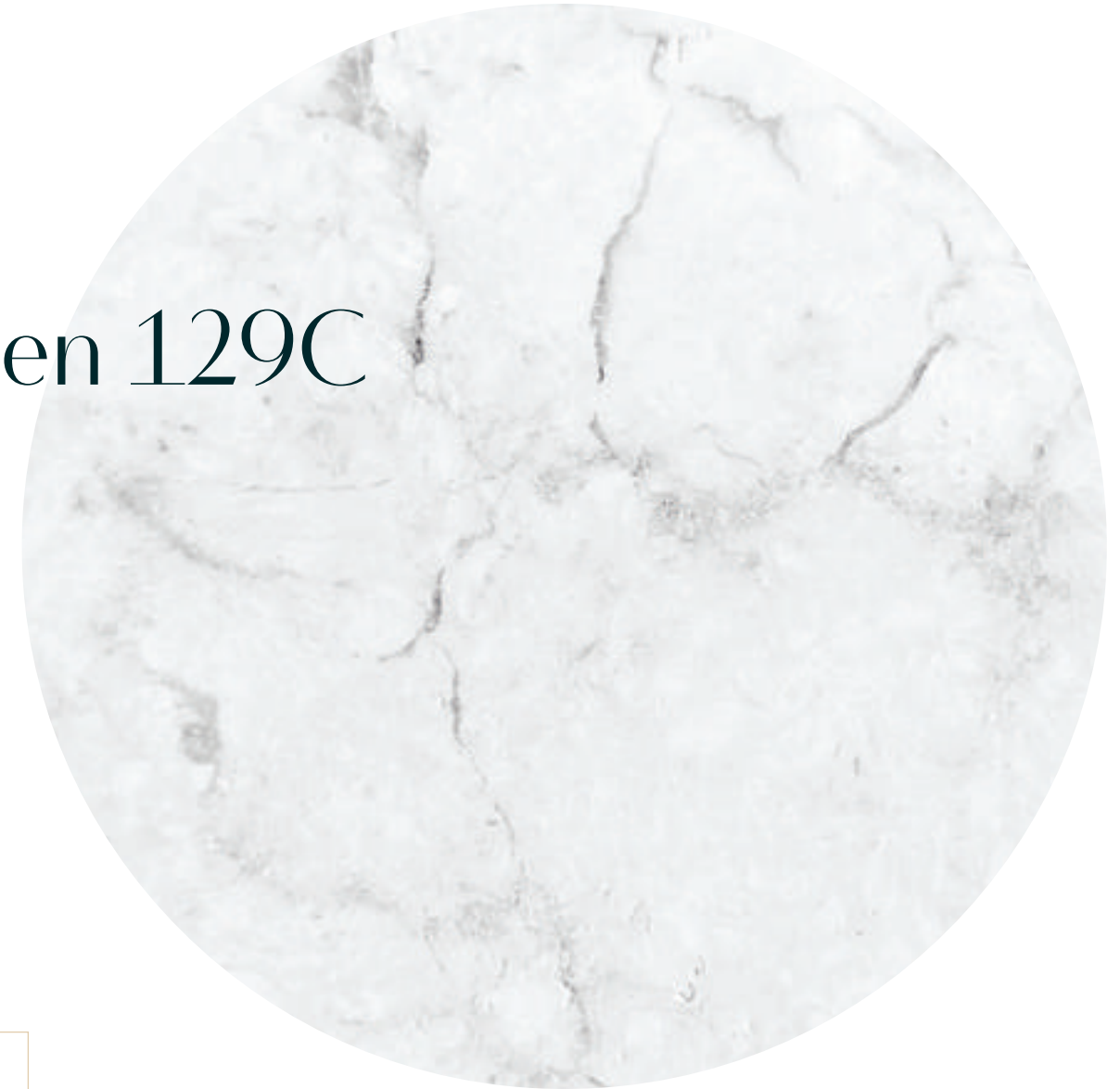


Vækerøveien 129C



Velkommen til

Vækerøveien 129C



Salgsoppgaven produsert 14. mars 2025

Ullern

Attraktiv og påkostet utsiktsleilighet | Oppusset i 2025 | Solrik terrasse på 13 kvm | IN-ordning | Garasjeplass | 2 bad

Prisantydning	10 300 000,-
Fellesgjeld	559 250,-
Omkostninger	283 220,-
Totalpris	11 142 470,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 925,-
BRA-i	106 kvm
Totalt BRA	113 kvm
Soverom	3

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1978

Megler	Marcus Nielsen Rommen
Telefon	904 72 375
E-post	m.rommen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Vækerøveien 129C - En eksklusiv 4-roms med gjennomgående høy standard, beliggende i et populært og fredfullt boligområde på Ullerntoppen.

Praktiske løsninger, kvalitet og moderne design går som en rød tråd gjennom hele leiligheten.

Høydepunkter:

- Nyoppusset og betydelig påkostet i 2025
- Vestvendt terrasse på 13 kvm med gode solforhold
- Panorama utsikt
- To eksklusive bad
- Tre gode soverom
- Garasjeplass
- Treningsrom i sameiet
- Stille og fredelig område
- Sameiet har gjennomgått en rekke oppgraderinger i senere tid
- Tur- og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren
- Skoler og barnehager i umiddelbar nærhet
- Kort vei til offentlig kommunikasjon

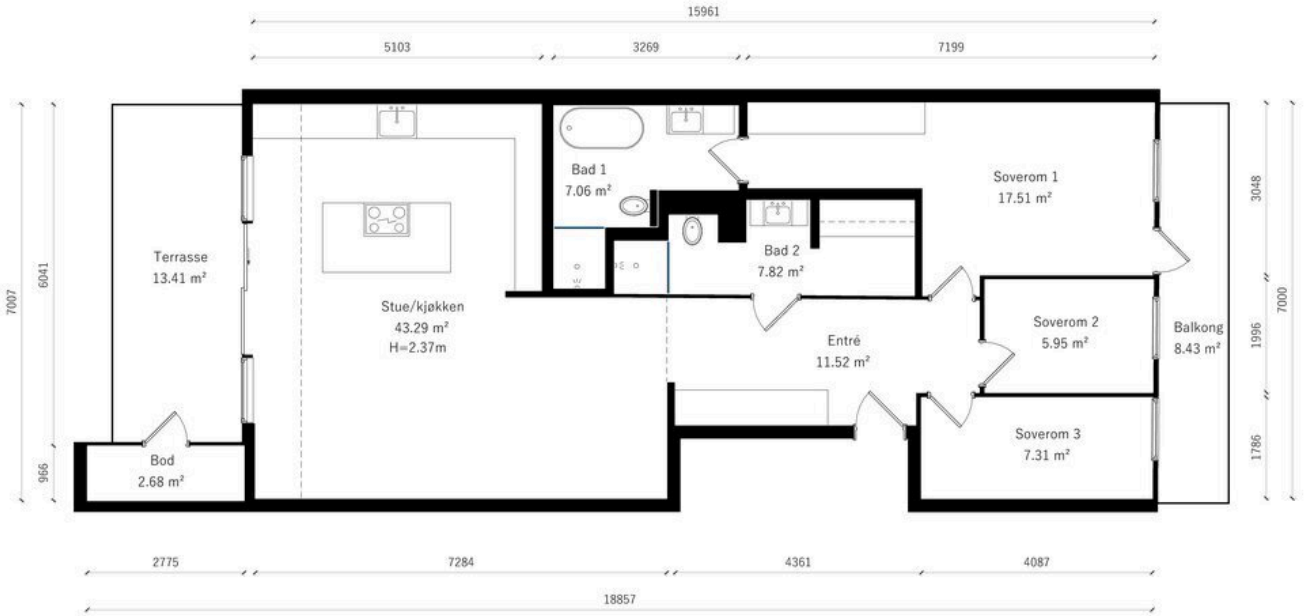
Arealer og innhold

BRA-i:	106 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	113 kvm
TBA:	22 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 106 kvm. Entré, Bad/vaskerom, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken.
BRA-e: 3 kvm. Bod.
Total BRA: 109 kvm.
TBA: 22 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod.
Total BRA: 4 kvm.



Vækerøveien 129c

3.Etasje

Les mer om arealberegningen

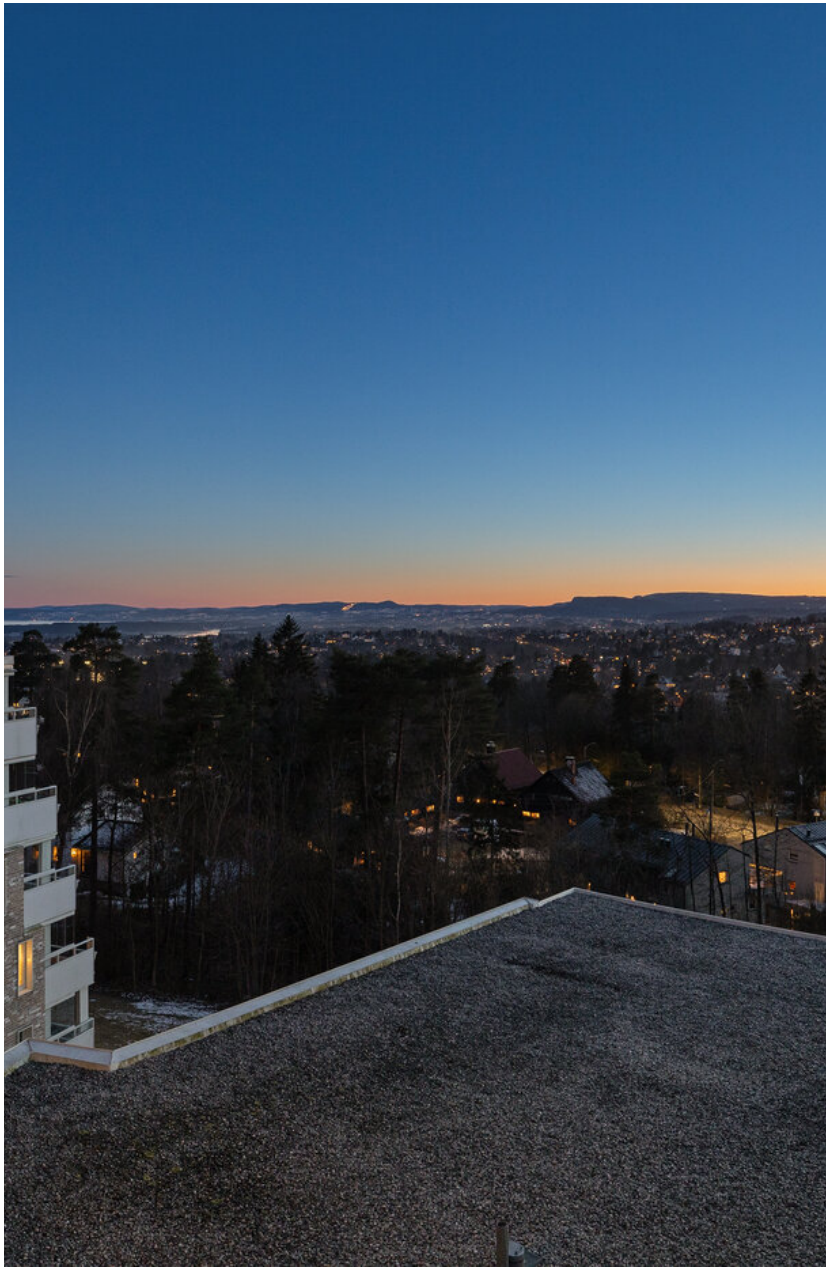
©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D
































01 BODY LOTION
01 BODY WASH











Informasjon

Vækerøveien 129C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0004/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Vækerøveien 129C, 0383 OSLO
Gnr 28, bnr 309, snr 195 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Arcon Entreprenør AS

Kjøpesum og omkostninger
10 300 000,- (Prisantydning)
559 250,- (Andel av fellesgjeld)
---
10 859 250,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
271 470,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
272 820,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
283 220,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
11 132 070,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
11 142 470,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1978

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 106 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 113 kvm
TBA: 22 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:

BRA-i: 106 kvm. Entré, Bad/vaskerom, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken.
BRA-e: 3 kvm. Bod.
Total BRA: 109 kvm.
TBA: 22 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod.
Total BRA: 4 kvm.

Solforhold

På balkongen tilknyttet hovedsoverommet er det morgensol frem til ca. kl. 13.

På terrassen med adkomst fra stuen er det sol fra ca. kl. 13, til solnedgang

Innhold

Entré, stue, kjøkken, 2 bad, 3 soverom.

Standard

Entré:
Romslig og innbydende entré med spotter i taket og stor plassbygget garderobeløsning med god oppbevaringsplass.

Stue:
Lys og romslig stue i en åpen løsning inn mot kjøkkenet. Stuen er lettmøblert med naturlige soner for både sofagruppe og spiseplass. I enden er det store skyvedører av glass som gir adkomst til leilighetens store, vestvendte terrasse hvor du har en fantastisk utsikt og upåklagelige solforhold. Her har du solen fra ca. kl. 12 til solnedgang. På terrassen har du god plass til en hyggelig sittegruppe hvor du kan nye lange sommerkvelder.

Kjøkken:
Stilrent kjøkken fra 2025 med fronter av mørk eik, i åpen løsning med stuen. Kjøkkenet er av svært god størrelse med kjøkkenøy som er utstyrt med planlimt induksjonstopp med integrert avtrekk. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som bl.a. vinskap, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøl- og fryseskap og oppvaskmaskin.

Bad 1:
Stort flislagt baderom fra 2025 med direkte adkomst fra hovedsoverom. Baderommet er utstyrt med varmekabler i gulv, frittstående badekar, dusjnisje, vegghengt toalett, servant med innredning. Badet er godt gjennomført hvor alle kraner og blandebatterier er innebygget i vegg som skjuler rør og koblinger.

Bad 2:
Pent flislagt baderom fra 2025 med adkomst fra gang. Badet er utstyrt med varmekabler i gulv, dusjnisje, vegghengt toalett, servant med innredning. I forlengelse av badet er det et praktisk vaskerom med opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel, i tillegg til god oppbevaringsplass.

Soverom:
Leiligheten har totalt tre soverom. Hovedsoverom av god størrelse med adkomst til boligens østvendte balkong med hyggelig morgensol. Rommet har behagelig heldekkende teppe og er utstyrt med gode plassbygde nattbord og stor garderobe. I enden av hovedsoverommet har du direkte adkomst til bad 1. Boligens to andre soverom er på hhv. 5,95 og 7,31 kvm. og egner seg godt til soverom med plass til seng, nattbord, garderobe, m.m.

Overflater:
Gulv: Parkett og teppe.
Vegger: Malte glatte flater og plater.
Himling: Malt glatt flate.

Annet:
Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,35m
Bod i kjeller på 4,4 kvm. Bod er merket med: 195

Parkering

Garasjeplass medfølger boligseksjonen (tinglyst som tilleggsdel).

Det er godt med ledige parkeringsplasser til leie i underetasjen i garasjehuset ved innkjøringen til blokken. Det er videre godt med gjesteparkering og parkering for tilhengere ved innkjøringen til eiendommen.
Ekstra garasjeplass kan leies ved henvendelse til Investire AS, v/Petter Wehler tlf: 23 27 26 00 tirsdag og torsdag 09.00-12.00.

For øvrig parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

Hele leiligheten har blitt oppusset i 2024/25.
2025

Sammendrag selgers egenerklæring

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: Arcon Entreprenør Renovering av bad, ny sveise membran, nytt rør og el anlegg.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arcon Entreprenør AS 2025 januar - mars Tettesjikt, membran og sluk har blitt oppgradert.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arcon Entreprenør AS 2025 januar - mars Det har blitt gjennomført rehabilitering av begge badene og vaskerom etter norsk standard.

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: Arcon Entreprenør AS 2025 januar - mars Ny etablert terrasse bord i eksisterende balkong.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elinsta AS 2025 januar - mars Nytt el anlegg i hele leiligheten og nye sikringer.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja
Når ble kontrollen utført? 10 mars 2025

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: Arni rørlegger ENK Nytt rør i rør system, nye sluk og ny kobling til kjøkkenet.

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: Leiligheten har blitt rehabilitert med ny avrettet gulv, varme folie, ny parkett samt dører og lister. Alle innvendige vegger i leiligheten har blitt bygget opp på nytt. Ny skyvedør mot balkongen har blitt montert. Alle overflater er ny malt. Nytt kjøkken med øy har blitt montert i stuen inkl. nye hvitevarer.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Vi kjøpte leiligheten i november hvor det var oppgitt boligens areal.

Bygningssakkyndig

Truls Herman Tofteng

Byggemåte

Følgende forhold har fått TG2 i tilstandsrapporten:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Andre utvendige forhold
- Det er ikke fremlagt Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Overflater Gulv - Bad
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Stedvis er det under 1:50 fall i dusjsonen.
- Stedvis er gulv flatt utenfor dusjonen.

Avtrekk - Stue/kjøkken
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød

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

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

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 925,- pr. mnd.

Inkluderer: Varmtvann, tv/bredbånd, nedbetaling av fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester og forretningsførsel.

Felleskostnadene er fordelt slik:

Lån 1: kr 1 258,84,-

Lån 2: kr 829,20,-

Lån 3: kr 2 039,51,-

Felleskostnader: kr 3 797,00,-

Kommunale avgifter

Betales gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 694 117,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 6 776 469,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiets leverandør av TV og internett er Telia.

Sameiets avtale inneholder TV og strømming med 30 poeng til kanalvalg, og bredbåndshastighet er oppjusteres fra 50 mbpstil 100 mbps.

Sameiet

Navn og orgnr.

Vestre Ullern Boligsameie, orgnr. 971278099

Om sameiet

Sameiet består av 286 seksjoner. Vestre Ullern Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971278099, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse: Vesteråsveien 26 A,b,c,d - Vesteråsveien 28 - Vesteråsveien 30 - Vesteråsveien 32 - Vesteråsveien 34 A,b,c - Vesteråsveien 36 - Vesteråsveien 38 - Vesteråsveien 40 A,b,c - Vesteråsveien 42 - Vesteråsveien 44 - Vækerøveien 129 A,b,c - Vækerøveien 131 - Vækerøveien 133 - Vækerøveien 137 - Vækerøveien 135 A,b,c,d - Vækerøveien 139.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Selger har innfridd ca. halvparten av opprinnelig fellesgjeld.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2023-2024: Øst-Vest rehabilitering. Fullstendig betongrehabilitering på vestterrasser og øst-balkonger. Skifte av terrassedører, vinduer og inngangsdør

2019: Betongrehabilitering garasjene

2018: Membran balustrade Vækerøveien

2014-2016: Gavlveggprosjekt

2012: Ny membran balustrade Vesteråsveien

2012: Nye varmtvannsberedere

2012: Vedlikeholdsspyling kloakkrørene

2012-2013: Ventilasjonsanlegget. Skifte av vifter og rens av avtrekksløpene

2011-2012: Oppussing trappeoppganger

2009-2010: Takrehabilitering. Nye tak lagt på samtlige blokker. 10 mål med tak har fått ny membran, nye takluker, bedre avrenning og nye beslag

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

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

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

Informasjon om fellesgjeld

Kr 559 250,- pr. 28.01.2025

Sameiet har 4 lån:

• Lån til gavlvegg prosjektet, opprinnelig kr. 62 000 000. Seksjonseierne kan ved ønske innfri sin andel av dette lånet 2 ganger i året.

• Lån til balustrade og membran i Vesteråsveien og Vækerøveien, samt lekeplasser, opprinnelig kr. 6 000 000. Kan ikke innfris av den enkelte seksjonseier.

• Låneramme på kr. 40 000 000 til betong/garasje/balustradeprosjekt. Seksjonseierne kan ved ønske innfri sin andel av dette lånet 2 ganger i året (30.03.xx og 30.09.XX).

• Låneramme kr. 100 000 000 til rehabilitering av øst-vest fasadene, lånenr. 98207988650. Seksjonseiere som ønsker kan innfri sin andel av dette lånet 2 ganger årlig (30.03 og 30.09).

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207380296
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,75%
Restsaldo 25 215 098,46
Andel restsaldo: 138 498,11
Innfrielsesdato: 30.04.2039
Type rente: Flytende rente

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207626724
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,75%
Restsaldo: 1 798 498,00
Andel restsaldo: 5 571,41
Innfrielsesdato: 30.06.2027
Type rente: Flytende rente

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207718769
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,75%
Restsaldo: 24 080 220,16
Andel restsaldo: 105 901,50
Innfrielsesdato: 30.10.2043

Type rente: Flytende rente

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207988650
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,75%
Restsaldo: 84 160 978,00
Andel restsaldo: 309 278,85
Innfrielsesdato: 30.06.2053
Type rente: Flytende rente

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

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207380296
Restsaldo: 138 498,11
Kapitalkostnader: 1 221,42

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207626724
Restsaldo: 5 571,41
Kapitalkostnader: 202,53

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207718769
Restsaldo: 105 901,50
Kapitalkostnader: 809,74

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207988650
Restsaldo: 309 278,85
Kapitalkostnader: 1 721,56

Fellesformue

Kr 32 506,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er underskudd på kroner 46 489 683,-. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kroner 46 554 526,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

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

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 79529037

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 50 576 kvm (Eiertomt)

Pent opparbeidet fellesarealer med prydbusker, beplantning og asfalterte stikkveier til innganger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et populært og etablert boligområde på Ullern i Oslo, med nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Det er kort vei inn til byen, så vel som flotte tur- og friluftsområder.

Området har flotte tur- og rekreasjonsmuligheter med tursti langs Lysakerelven som tar deg fra Lysaker helt opp til Bogstad og videre inn i marka. På veien mot Bogstadvannet kommer du til Oslo Golfklubb som kan tilby en av Europas beste golfbaner. Bogstadvannet badeplass ligger like innenfor Bogstad Golfbane. Her er store gressletter, og lang og fin sandstrand. Om sommeren holder kiosken åpen.

Bogstad gård er absolutt verdt et besøk. Du kan også følge Lysakerelven opp til Østern Brug Ridesenter ved Fossum, og Bogstadvannet.

Fra boligen er det kort vei til lekeplass, fotballbane, lysløype, skiløyper, idrettshall og treningssenter m.m. Røa IL har et flotte anlegg og et bredt idrettstilbud. Røa bad fremstår som et lekkert anlegg med bl.a. 25-meter basseng, spa/terapibasseng, boblebad, barnebasseng, sklier og klatrevegg m.m. Alpine utfordringer får du i Tryvann alpinbakke, en ca. 20-minutters kjøretur unna.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000 og Meny. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort avstand til Røa senter. Nye Røa Torg har et bredt utvalg av servicefasiliteter, og nås på 12 minutter til fots, eller på 4 minutter med bil. Her finner du vinmonopol, stor Coop Mega, frisør, apotek, og diverse spisesteder. Åpent Bakeri har store og fine lokaler. Om kvelden er det Lofthus Samvirkelag som tar over lokalene, og her serveres et av Oslos kanskje beste pizzaer. Uteområdet er solfylt og pent opparbeidet, med flere sittegrupper. På Røa Torg arrangeres hyggelige sosiale arrangementer, med blant annet juletrefest, og Røa-dagene. Moro for store og små. På Torget er også Deichmanske bibliotek, SATS Røa Bad og trening, med mer.

CC Vest, Majorstuen og de øvrige handlegatene i Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, T-bane og flybuss. Nærmeste bussholdeplasser er Møllefaret og Ullerntoppen, som ligger henholdsvis ca. 350 til 650 meter fra boligen. Det er ca. 12 min å gå til T-banestasjonen på Røa. T-banens linje 2 bruker ca. 11 minutter til Majorstuen, og ca. 16 minutter til Oslo S/Jernbanetorget. Flybussen går fra Røa.

For skolekrets, se Oslo kommune sine hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/skole-og-utdanning/skoleoversikt-og-skolekrets/skolekrets-barneskole/#gref

Offentlig kommunikasjon

Se www.ruter.no for oversikt over avganger.

Skoler og barnehager

Det er flere barnehager beliggende i området.
Barneskole: Lysejordet skole

Ungdomsskole: Bjørnsletta skole

https://www.oslo.kommune.no/skole-og-utdanning/skoleoversikt-og-skolekrets/skolekrets-barneskole/

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 29.11.1978.

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

Det er avvik fra original planløsning.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål ihht. S-2105. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Følgende byggesaker er pågående i området:

Vesteråsveien 18 - Riving av bolig, anneks, garasje og basseng
Saksnummer 202312685
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202312685

Vesteråsveien 16 - 18 - Oppføring av 23 boliger med parkeringskjeller
Saksnummer 202315442
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202315442

Vesteråsveien 26 A - 44 - Vækerøveien 129 A -135 D - Rehabilitering av fasader
Saksnummer 202211171
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202211171

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/28/309/195:
26.08.1938 - Dokumentnr: 9861 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:309
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.1938 - Dokumentnr: 10546 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:309
Gjelder denne registerenheten med flere
20.09.1938 - Dokumentnr: 11090 - Best. om vann/kloakkledn.

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

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

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

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

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

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

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

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

18.02.1977 - Dokumentnr: 3724 - Bestemmelse om gjerde
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:772 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:772 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:772 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:772 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:772 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:772 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:772 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:772 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:772 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:772 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:772 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:772 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:772 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:772 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:772 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:772 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:772 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:772 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:772 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:772 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:772 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:772 Snr:23
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:309
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.1977 - Dokumentnr: 5022 - Erklæring/avtale
Rett til garasjeplas nr 38

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

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

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

04.05.2018 - Dokumentnr: 732789 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:570 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:570 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:570 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:570 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:570 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:570 Snr:6
Bestemmelse om flomvoll
Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.2021 - Dokumentnr: 1066399 - Bruksrett
Rettighetshaver: Investire Eiendom AS
Org.nr: 933 521 826
Bruksrett til 71 garasjeplasser
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.2024 - Dokumentnr: 2105068 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

08.03.1977 - Dokumentnr: 5022 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 195
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/285
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 285 SEKSJONER

14.10.2013 - Dokumentnr: 875555 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 195
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/285

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

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da

flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om

budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 69 300,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 35 628,-.

Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 179 118,- 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 14. mars 2025

Ansvarlig megler

Henrik Rosenberg Winsnes, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41554019

Megler

Marcus Nielsen Rommen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90472375

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Vækerøveien 129C

Vækerøveien 129C

Nabolaget Ullerntoppen - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lysejordet skole (1-7 kl.)	**6 min**
508 elever, 24 klasser	0.4 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl...	**10 min**
150 elever, 14 klasser	0.7 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.)	**14 min**
664 elever, 32 klasser	1.1 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	**25 min**
703 elever, 46 klasser	1.7 km
Øraker skole (8-10 kl.)	**22 min**
402 elever, 22 klasser	1.7 km
Persbråten videregående skole	**6 min**
650 elever, 25 klasser	2.4 km
Ullern videregående skole	**6 min**
530 elever, 20 klasser	3.2 km

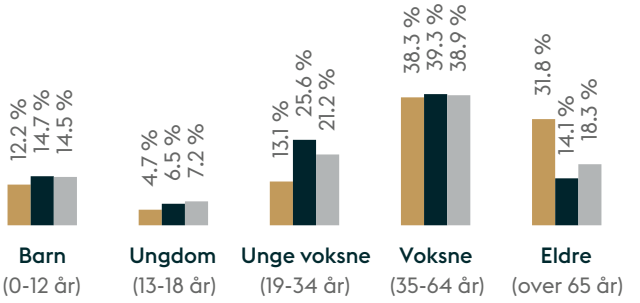
Offentlig transport

Møllefaret	**3 min**
Linje 42, 42N	0.2 km
Røa	**18 min**
Linje 2	1.3 km
Sollerud	**5 min**
Linje 13	2.1 km
Lysaker stasjon	**8 min**
Totalt 10 ulike linjer	3.4 km
Oslo S	**16 min**
Totalt 24 ulike linjer	10.2 km

Barnehager

Lysejordet barnehage (1-5 år)	**3 min**
87 barn	0.2 km
Skogfuglen barnehage (0-5 år)	**6 min**
56 barn	0.4 km
Møllefaret barnehage (1-5 år)	**9 min**
58 barn	0.7 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

Sport

Lysejordet skole	3 min
Lysejordet borettslag, ballpla...	9 min
Basic Treningssenter	15 min
Mudo Røa	15 min

Støynivået
Lite støynivå 98/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100



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 2024

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Istrefi, Fabuar	9578-5993-4-4188163	2025-03-12 22:38:43

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
12. mar. 2025

Oppdragsnummer
22-0004/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vækerøveien 129C, 0383 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Arcon Entreprenør AS v/ Fabuar Istrefi

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. november 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arcon Entreprenør Renovering av bad, ny sveise membran, nytt rør og el anlegg.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arcon Entreprenør AS 2025 januar - mars Tettesjikt, membran og sluk har blitt oppgradert.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arcon Entreprenør AS 2025 januar - mars Det har blitt gjennomført rehabilitering av begge badene og vaskerom etter norsk standard.

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: Arcon Entreprenør AS 2025 januar - mars Ny etablert terrasse bord i eksisterende balkong.

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elinsta AS 2025 januar - mars Nytt el anlegg i hele leiligheten og nye sikringer.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 10 mars 2025

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

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: Arni rørlegger ENK Nytt rør i rør system, nye sluk og ny kobling til kjøkkenet.

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

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiligheten har blitt rehabilitert med ny avrettet gulv, varme folie, ny parkett samt dører og lister. Alle innvendige vegger i leiligheten har blitt bygget opp på nytt. Ny skyvedør mot balkongen har blitt montert. Alle overflater er ny malt. Nytt kjøkken med øy har blitt montert i stuen inkl. nye hvitevarer.

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Vi kjøpte leiligheten i november hvor det var oppgitt boligens areal.

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 22-0004/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Istrefi, Fabuar	**2025-03-12**

Identifikasjon

bankID Istrefi, Fabuar

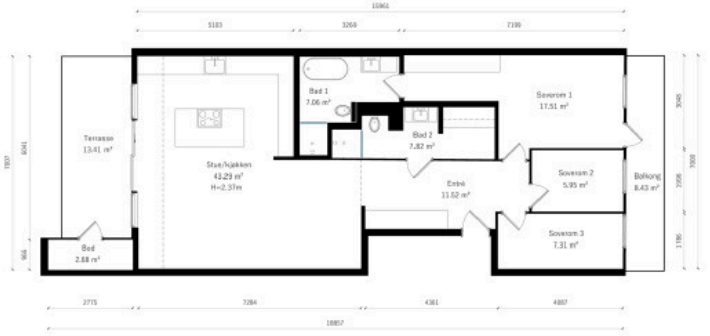
SIGNICAT

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

Tilstandsrapport

Vækerøveien 129C, 0383 OSLO
OSLO kommune
gnr. 28, bnr. 309, snr. 195

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 13.03.2025 **Rapportdato:** 14.03.2025 **Oppdragsnr.:** 20463-2098 **Referansenummer:** RW2027

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

OSLO TAKST OG EIENDOM

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Truls Herman Tofteng

post@oslotakstogeiendom.no
454 46 080

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Vækerøveien 129C, 0383 OSLO
Gnr 28 - Bnr 309
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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.

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygning beliggende i Vækerøveien 129 C. Sentralt beliggende med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport og daglige servicetilbud. Samt nærhet til tur og rekreasjonsområder.

Bygning fra 1978.

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

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

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

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

Nabolagsprofil hentet fra Eiendomsverdi:

Offentlig transport: 200 m
Dagligvare: 300 m
Barnehager 1.0 km: 10
Barnefamilier i grunnkrets: 23 %
Kirkesogn: Ullern
Grunnkrets: Ullerntoppen
Valgkrets: Lysejordet skole
Skolekrets: Lysejordet

Takstingeniøren tar forbehold om feil i nabolagsprofil.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Det er gjort flere endinger i leiligheten.

Soverom åpnet, endret til kjøkken/stue.
Badene er utvidet.
Kjøkken er endret til bad/soverom.
Ny skyvedør mot terrasse.

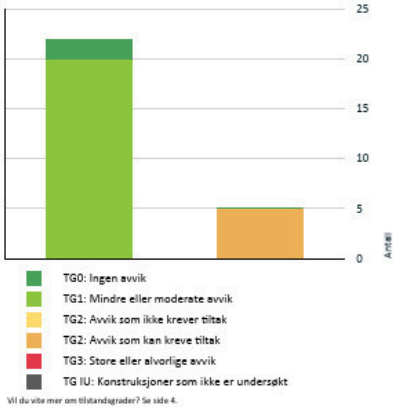
Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer. Egne undersøkelser anbefales.

Vækerøveien 129C, 0383 OSLO
Gnr 28 - Bnr 309
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

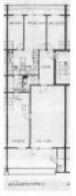
Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > 3 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1978

Anvendelse
Bolig

Vedlikehold
Boligen fremstår pen og velholdt med oppgraderinger gjort i eiers botid. Se detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med karm og rammer i treverk utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2023. Omramming og karmer av plast/aluminiumsbelagt treverk på utside.



Produksjonsår

TG 1 Balkongdører

Balkongdør med karm og rammer i treverk utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2023. Omramming og karmer av plast/aluminiumsbelagt treverk på utside.

Dobbel skyvedør til terrasse med karm og rammer i treverk utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2023. Omramming og karmer av plast/aluminiumsbelagt treverk på utside.

Vækerøveien 129C, 0383 OSLO
Gnr 28 - Bnr 309
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



Produksjonsår



Produksjonsår

TG 1 Inngangsdør

Inngangsdør med lyd og brannklassifisering. (EI30/40DB) Døren er utstyrt med sikkerhetslås og kikkehull.



Produktinformasjon

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Balkong
Størrelse: 8,4 kvm
Adkomst fra: Soverom
Himmelretning: Omtrent østvendt.

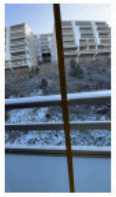
Overflater gulv: Treheller
Konstruksjon: Betong og rekkverk i stål med glassfelt.
Rekkverkshøyde: 102 cm
Tettesjikt/fall: Fall mot ytterkant. Tettesjikt utbedret ved fasaderehabilitering i 2022/23.

Støtter/innfesting:
Ikke synlig fra balkong.

Overflater på yttervegg, avgrenset innenfor balkongens bredde:
Fasade: Panel og malt betong.

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

Tilstandsrapport



Rekkverkshøyde

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Terrasse
Størrelse: 13,4 kvm
Adkomst fra: Stue/kjøkken
Himmelretning: Omtrent vestvendt.

Bod: 2,9 kvm
Gulv: Terrassebord
Konstruksjon: Betong
Rekkverkshøyde: Rekkverk utført som blomsterkasse, 55 cm.
Tettesjikt/fall: Fall kan ikke vurderes grunnet tilgang. Tettesjikt utbedret ved fasaderehabilitering i 2022/23.

Støtter/innfesting:
Ikke synlig fra balkong.

Overflater på yttervegg, avgrenset innenfor balkongens bredde:
Fasade: Malt panel og malt mur.

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

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Blomsterkasse må være over 60 cm høy.



Høyde på kasse

TG 2 Andre utvendige forhold

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

Vurdering av avvik:

Vækerøveien 129C, 0383 OSLO
Gnr 28 - Bnr 309
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Parkett og teppe.
Vegger: Malte glatte flater og plater.
Himling: Malt glatt flate.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong:

Målinger er utført i stue/kjøkken:
Lokalt avvik er målt til ca: 5 mm
Totalt avvik er målt til ca: 10 mm

Målinger er utført i soverom nærmest inngangsdør:
Lokalt avvik er målt til ca: 6 mm
Totalt avvik er målt til ca: 4 mm

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

Gulv er i følge eier avrettet med avretningsmasse i 2025.

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

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

Årstall: 1978

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Dører: Malte profilerte dører.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

VÅTROM

Tilstandsrapport

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad fra: 2025
Dokumentasjon: I form av bilder, produktbeskrivelser, faktura, sjekklister...
Arbeid utført av: Arcon Entreprenør

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger.
Malte plater i himling.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 21 mm.
Oppbrett ved dør: 15 mm

Fall:
Det er målt fall til sluk i dusjsonen. Noe ujevnt, vurdert som tilstrekkelig, men vært klar ujevnhet.
Det er målt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.
Nedsenket dusjsone.

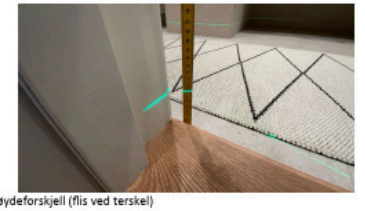
Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

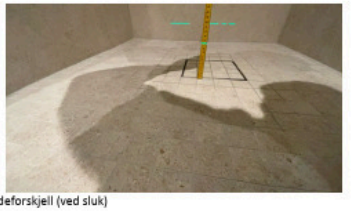
Det er påvist noe hullyd i flis. Flis sitter godt, ingen riss i fuger. Mindre områder med hulrom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert hulrom i et lite område. Tiltak i dag er ikke nødvendig. fall

Vækerøveien 129C, 0383 OSLO
Gnr 28 - Bnr 309
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport


Høydeforskjell (flis ved terskel)


Høydeforskjell (ved sluk)


Oppkant membran mot terskel

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plast

Membran:
Underliggende banemembran i gulv.
Våtromsplater med smøremembran.

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

Tilstandsrapport



Hovedsluk



Hjelpesluk



Synlig membran mot terskel

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Innredning: servantinnredning, speil med belysning, innredning og benkeplate, dusjdør i glass.

I følge eier er det brukt sealing bag i sisterne som tiltak for lekkasjesikring.

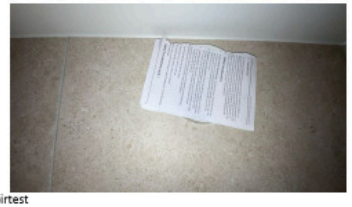
3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Avtrekksventil.

Tilluft: Luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.



Papirtest

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

Vækerøveien 129C, 0383 OSLO
Gnr 28 - Bnr 309
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

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

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

Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier.

HULLTAKING:

Hulltaking er ikke foretatt da badet ikke har vært i bruk.
Det foreligger sjekklister, bilder, produktinformasjon og prosjektleder innehar våtromssertifikat.

Årstall: 2025

3 ETASJE > BAD

Generell

Bad fra: 2025
Dokumentasjon: I form av bilder, produktbeskrivelser, faktura, sjekklister...
Arbeid utført av: Arcon Entreprenør

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger.
Malte plater i himling.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 15 mm.
Oppbrett ved dør: Ikke synlig. I følge eier/bilder er dette utført, 15mm

Fall:
Det er målt fall til sluk i dusjsonen.
Noe ujevnheter i dusjsone.

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

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

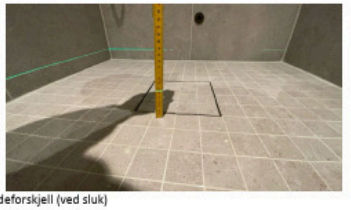
Stedvis er det under 1:50 fall i dusjsonen.
Stedvis er gulv flatt utenfor dusjonen.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dagens fallforhold. Vær klar over avviket.

Tilstandsrapport


Høydeforskjell (flis ved terskel)


Høydeforskjell (ved sluk)

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

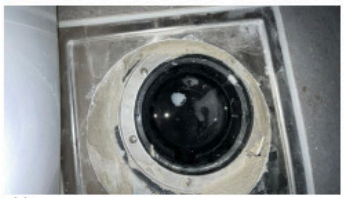
Sluktype: Plast

Membran:
Underliggende banemembran i gulv.
Våtromsplater med smøremembran.

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


Hovedsluk


Hjelpesluk


Hjelpesluk

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr: vegghengt toalett, servant med ettgreps blandebatteri, blandebatteri, dusjarmatur, badkar.

Innredning: servantinnredning, speil med belysning, dusjdør i glass.

I følge eier er det brukt sealing bag i sisterne som tiltak for lekkasjesikring.

Vækerøveien 129C, 0383 OSLO
Gnr 28 - Bnr 309
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Avtrekksventil.

Tilluft: Luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.


Papirtest

3 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

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

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

Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier.

HULLTAKING:

Hulltaking er ikke foretatt da badet ikke har vært i bruk.
Det foreligger sjekklister, bilder, produktinformasjon og prosjektleder innehar våtromssertifikat.

Årstall: 2025

KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Glatte fronter med trestruktur. Kompaktlaminat.
Produsent: Sasso

Hvitevarer: Planlimt platetopp med ventilator. Underlimt kum. Ettgreps blandebatteri. Kjøleskap. Fryseskap. Mikrobølgeovn. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Vinskap.

Det er montert vannvakt og komfyrvakt på kjøkkenet.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk: Kullfilterventilator nedfelt i platetopp.

Tilluft: Ingen tilluft. Tilluft er vurdert godt nok grunnet rommet størrelse.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

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.

Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling til felles anlegg eller kanal ut i yttervegg. Men i henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på kjøkkenventilator med kun kullfilter.



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Type rør: Plast (rør i rør system) Fordelerstamme i skap på bad.

Alder: Fra oppussing i 2025.

Synlighet: Skjult.

Lekkasjesikring: Fordelerskap med lekkasjesikring til baderomsgulv.

Vanntrykk:
Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.

Stoppekraner for leiligheten: I fordelerskap. Funksjonstestet ved befaring.
Stoppekran er bak luker på bad.

Vannrør er i følge eier skiftet frem til felles hovedrør som går gjennom leiligheten. Denne er ikke vurdert. Ukjent alder.

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

Vær klar over at det kan være skjulte vannrør som er over halvparten av forventet brukstid uten at dette er kjent for eier eller takstingeniøren.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vækerøveien 129C, 0383 OSLO
Gnr 28 - Bnr 309
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



Fordelerskap



Stoppeventil



Stoppeventil

TG 1 Avløpsrør

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

Alder: Fra oppussing i 2025

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

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

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult. Vær klar over at det kan være skjulte rør som er over halvparten av forventet brukstid uten at dette er kjent for eier eller takstingeniøren.

TG 2 Ventilasjon

Leilighetens tilluftsløsning gjennom: Spalteventiler på vinduer.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

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

Ingen tilluftsventil i stue/kjøkken.

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

Varmtvann

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

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Elektrisk anlegg:

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

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
Det ligger varmekabler på begge badene. Disse er helt nye.

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2025

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Arbeidsbeskrivelse fra samsvarserklæring datert 12.03.2025.

Totalrehabilitering av el-anlegget ifm oppussingen av leilighet.
- Nye jf-automater ink. nye utgående kurser, ny overspenningsvern.
- Ny el-installasjon for bad og vaskerom ink. varmekabel og downlight.
- Nye kurser og stikkontakter for kjøkken og kjøkkenutstyr. ink. komfyrvakt.
- Legge opp nye stikkontakter i hele leiligheten, skjult anlegg.
- Downlight i vaskerom, gang og bad.
- Trådløs dimmer, type Plejd i gang, stue, kjøkken og hovedsoverom.
- LED-stripe i stue/kjøkken og balkong. Trådløs dimming.
- Varmefolie i gang, stue og kjøkken

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Vækerøveien 129C, 0383 OSLO
Gnr 28 - Bnr 309
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



Sikringsskap

Branntekniske forhold

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

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

Boligen er forskriftsmessig utstyrt med brannvarsler og brannslukningsapparat ved befaring.

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

1. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

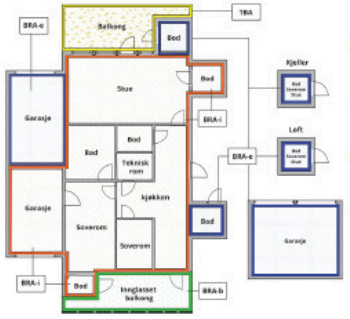
Hva er måleverdig areal?

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.



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 kornapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være 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 brannecelle 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.

Vækerøveien 129C, 0383 OSLO
Gnr 28 - Bnr 309
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 etasje	106	3		109	22
Kjeller		4		4	
SUM	**106**	**7**			**22**
SUM BRA	**113**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 etasje	Entré, Bad/vaskerom, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken	Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

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

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

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

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,35m

Bod i kjeller på 4,4 kvm. Bod er merket med: 195

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

Boenheten har tilhørende parkeringsplass nummer 194 for en bil i felles parkeringskjeller. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen. I tillegg er det adkomst via trapp.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Det er gjort flere endinger i leiligheten.

Soverom åpnet, endret til kjøkken/stue.
Badene er utvidet.
Kjøkken er endret til bad/soverom.
Ny skyvedør mot terrasse.

Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer. Egne undersøkelser anbefales.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Boligen har nylig i 2025 blitt renovert. Nytt el og rør anlegg, nytt kjøkken, avrettet gulv med ny parkett samt nye lister og dører. Ny skyvedør mot balkong har blitt montert. Etablert nye innvendige vegger, 2 nye bad etter norsk standard. Alle overflater har blitt malt.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	106	0

Vækerøveien 129C, 0383 OSLO
Gnr 28 - Bnr 309
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2025	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Betim Kadrijaj	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	309		195		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Vækerøveien 129C

Hjemmelshaver
Arcon Entreprenør AS

Kommentar
Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 709,55,-

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

Boligselskap
Vestre Ullern Boligsameie

Organisasjonsnr
971278099

Felles formue
Kr. 32 506 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 559 249 28.02.2025

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.03.2025	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	12.03.2025	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei
Megler	13.03.2025	Boligopplysninger fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	14.03.2025	

Vækerøveien 129C, 0383 OSLO
Gnr 28 - Bnr 309
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RW2027

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Nordvik Røa v/Marcus Nielsen Rommen
Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO
E-post: m.rommen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 22-0004/25 . Vår ref.: 1032-1-195 Dato: 28.01.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Vestre Ullern Boligsameie
Organisasjonsnr:	971278099
Seksjonseier:	Arcon Entreprenør AS
Medeier:	
Leilighetsnummer:	195
Adresse:	Vækerøveien 129c, 0383 OSLO
Seksjonsnummer:	195
Gnr.	28
Bnr.	309

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 79529037.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter
- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Felleskostnadene økes fra den 01.10.2024. Forfall er den 15. hver måned.
- Med referanse til tidligere informasjon på Vibbo 28. mars «Informasjon om øst/vest, låneopptak og samlet gjeld på seksjonene» samt informasjon på årsmøtet den 22. mai (sak 30) varsler vi at felles lån på til sammen 100 MNOK er nå fullt trukket opp og vil bli fordelt på seksjonene per 1. oktober 2024. Dette medfører en husleieøkning for alle på oktober innbetalingen. For en gjennomsnittsleilighet med kostnadsbrøk 0,0035 (1/286) vil gjelden for øst-vest prosjektet utgjøre 350.000 NOK. Med nåværende rente på 6,75 % rente vil husleien bli tillagt månedlig ca. 2.270 NOK/mnd. Dette vil på fakturaen din fremkomme som en egen ny linje, "Lånekostnad 3".
- Vi vil samtidig også redusere fellesutgiftene med gjennomsnittlig per seksjon 670 NOK/mnd som vi startet 01.07.2023. Dette vil på fakturaen redusere beløpet benevnet "Felleskostnader".
- Det ble på ekstraordinært årsmøte 28.10.21 vedtatt rehabilitering av øst- og vestfasadene. Rehabiliteringen er estimert til 120 millioner kroner. Mesteparten vil lånefinansieres og det resterende er innkrevd fra seksjonseierne. Lånet er innvilget i juni 2022 med en låneramme på kr. 100 000 000 lånenr. 98207988650, lånet løper avdragsfritt fram til oktober 2024. Utbetaling av lånet skjer i prosess med rehabiliteringen. Kapitalinnkallingen på 20 000 000 ble foretatt i august 2022.
- Sameiet har 4 lån:
- 1. Lån til gavlvegg prosjektet, opprinnelig kr 62 000 000. Seksjonseierne kan ved ønske innfri sin andel av dette lånet 2 ganger i året.
- 2. Lån til balustrade og membran i Vesteråsveien og Vækerøveien, samt lekeplasser, opprinnelig kr 6 000 000. Kan ikke innfris av den enkelte seksjonseier.
- 3. Låneramme på kr 40 000 000 til betong/garasje/balustradeprosjekt. Seksjonseierne kan ved ønske innfri sin andel av dette lånet 2 ganger i året.
- 4. Låneramme kr. 100 000 000 til rehabilitering av øst og vestfasadene kan innfris 2 ganger. Dato for innfrielse av lånene er den 30.03. og den 30.09 årlig. Lånet løper avdragsfritt fram til 01.10.2024. Selger som har innfridd fellesgjeld gjennom individuell administrasjonsavtale plikter å informere kjøper om dette. Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader på faktura for felleskostnader blir ikke foretatt ved eierskifte, men blir lagt på fremtidig faktura for felleskostnader.
- Garasjeplass medfølger boligseksjonen (tinglyst som tilleggsdel). Ekstra garasjeplass kan leies ved henvendelse til Investire AS, v/Petter Wehler tlf: 23 27 26 00 tirsdag og torsdag 09.00-12.00.
- Felleskostnadene er inkludert varmtvann. Felleskostnader forfaller den 15. hver måned.

- Sameiet har 4 lån:
- 1. Lån til gavlvegg prosjektet, opprinnelig kr 62 000 000. Seksjonseierne kan ved ønske innfri sin andel av dette lånet 2 ganger i året.
- 2. Lån til balustrade og membran i Vesteråsveien og Vækerøveien, samt lekeplasser, opprinnelig kr 6 000 000. Kan ikke innfris av den enkelte seksjonseier.
- 3. Låneramme på kr 40 000 000 til betong/garasje/balustradeprosjekt. Seksjonseierne kan ved ønske innfri sin andel av dette lånet 2 ganger i året (30.03.xx og 30.09.XX).
- 4. Lån 4 lånenr. 98207988650, rehabilitering av øst-vest fasadene låneramme 100 000 000, seksjonseiere som ønsker kan innfri sin andel av dette lånet 2 ganger årlig (30.03 og 30.09).

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207380296
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,75%
Restsaldo	25 215 098,46
Innfrielsesdato:	30.04.2039
Type rente:	Flytende rente

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207626724
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,75%
Restsaldo	1 798 498,00
Innfrielsesdato:	30.06.2027
Type rente:	Flytende rente

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207718769
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,75%
Restsaldo	24 080 220,16
Innfrielsesdato:	30.10.2043
Type rente:	Flytende rente

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207988650
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,75%
Restsaldo	84 160 978,00
Innfrielsesdato:	30.06.2053
Type rente:	Flytende rente

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 709,55,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820798865; Kapitalkostnader lån 3	1 740,04	
Lån nr: 9820798865; Kapitalkostnader lån 3	299,47	
Lån nr: 9820771876; Kapitalkostnader lån 2	594,54	
Lån nr: 9820771876; Kapitalkostnader lån 2	234,66	
Lån nr: 9820738029; Kapitalkostnader lån 1	776,55	
Lån nr: 9820738029; Kapitalkostnader lån 1	482,29	
Felleskostnader	3 582,00	3 797,00 fra 01.03.2025

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	3 683,-
Fradragsberettigede kostnader:	34 928,-
Annen formue:	32 506,-
Gjeld:	559 250,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207380296
Restsaldo:	138 498,11
Kapitalkostnader:	1 221,42

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207626724
Restsaldo:	5 571,41
Kapitalkostnader:	202,53

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207718769
Restsaldo:	105 901,50
Kapitalkostnader:	809,74

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207988650
Restsaldo:	309 278,85
Kapitalkostnader:	1 721,56

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 559 249,87,-, pr. dags dato.

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bendik Hoff Hjort pr. e-post: bendik.hoff.hjort@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Claus Frimann-Dahl, e-post: vestreullern@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: vestreullern@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

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

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1032
Vestre Ullern Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Vestre Ullern Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:
22. mai 2024 kl. 18:00, Lilleaker skole - oppmøte 17:30 for registrering.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon
Viktig: Oppmøte 17:30 for registrering. Vennligst fyll inn registreringssjema/fullmakter på forhånd.

Vi har en omfattende saksliste, men flere av sakene er ren etterspørsel av informasjon og noen er i praksis samme forslag hvor vi foreslår slå disse sammen. Det vil også være en fordel å ha lest gjennom sakene på forhånd da det vil bli mindre tid for til hver enkelt sak før stemmegiving.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Prosjekthonorar til styret
8. Vedtektsendring - fremtidig vedlikehold av terrassevinduer
9. Oppussing av oppgangen til leilighetetene.
10. Dele sameiet i 2
11. Stemme gjennom bank app
12. Investerings-stopp.
13. Forretningsorden - Taletid årsmøte 2024
14. Mistillit styreleder
15. Tilbakebetaling forskudd tilknytning infrastruktur el-bil 2017-2022
16. Ubesvarte spørsmål til styret

17. Avklaring av pkt 1 i innsendte forslag:
18. Tillegg til saker allerede innsendt for behandling på årsmøte
19. Infrastruktursaken og den juridiske vurderingen.
20. Forretningsføreravtalen med OBOS
21. Styret pålegges å legge frem begrunnelsen for å nekte å refundere bidrag til elbil-lader
22. Endre gjeldende Parkeringsvilkår for garasjeanlegget under boligblokkene med innkjøring fra Vesteråsveien.
23. Forslag til vedtak vedrørende parkeringsforholdene for beboere og gjester i Vesteråsveien 26-44
24. Sak: Manglende åpenhet fra styret i V.U.B.
25. Lekeplass Vesteråsveien
26. Varsling av støyende forhold ved oppussing
27. Mer planter i sameiet
28. Utvide gjerdet ved fotballbanen i Vækerøveien
29. Saker som ønskes til behandling på årsmøte - mai 2024
30. VUB rehabiliteringsprojekt og Felleskostnader og Fellesgjeld
31. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Vestre Ullern Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anne Birgitte Junge er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Anne Birgitte Junge foreslått. Protokollvitner blir valgt i møtet .

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat foreslås ført mot egenkapital..

Vedlegg

1. Årsrapport-og regnskap 2023 (2).pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 600.000

Sak 7

Prosjekthonorar til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har hatt arbeidsbelastning langt utover normalt styrearbeid pa˚dette prosjektet bade hva gjelder daglig oppfølging, kommunikasjon til beboere og beslutninger. Styret foreslar derfor et ekstra honorar for a˚ kompensere for denne belastningen i byggeperioden. Fordeling vil kunne besluttes av styret/styreformann.

Forslag til vedtak

Prosjekthonorar settes til kr. 200 000

Sak 8

Vedtektsendring - fremtidig vedlikehold av terrassevinduer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I forbindelse med øst/vest-prosjektet fikk de seksjonseierne som ønsket det, sette inn større skyvedører til leilighetene fremfor standard størrelse terrassedør og vindu. Dette har vært mulig å gjøre tidligere også, i medhold av vedtektene § 25. Etter øst/vest-prosjektet er det mange som har satt inn skyvedører.

Sameiet har ansvar for utskifting av terrassedører og vinduer, og i dette ligger å opprettholde standarden på bygningsmassen. Skyvedørsløsningen er en standardheving som går ut over sameiets forpliktelse. I øst/vest-prosjektet betalte derfor seksjonseier selv for å få satt inn skyvedører, men sameiet dekket en andel av kostnadene tilsvarende en standardløsning med dør og vindu. Med andre ord betalte seksjonseierne selv for standardhevingen skyvedørene utgjør, mens sameiet dekket kostnadene tilsvarende vanlig vedlikehold.

Styret mener det er riktig å benytte det samme prinsippet ved fremtidige vedlikeholdstiltak knyttet til fasade. Det vil si at ved fremtidig utskifting av terrassedører, er sameiets forpliktelse begrenset til kostnaden ved utskifting av en standard terrassedør og vindu. Merkostnadene forbundet med utskifting av skyvedører, betales av seksjonseierne som har benyttet seg av denne valgmuligheten.

Styret fremmer nå et forslag til vedtektsendring, for å presisere at eierne av seksjoner med skyvedør selv er ansvarlige for merkostnader i forbindelse med felles vedlikeholdstiltak. Dette følger allerede av eierseksjonslovens regler, men styret mener det er nyttig at det kommer tydelig frem i vedtektene, ikke minst av hensyn til fremtidige seksjonseiere.

Forslaget til endring fremgår av markert tekst nedenfor, og tas inn som et tillegg til § 25 i dagens vedtekter.

Eksisterende §25:

§ 25 DØRER MOT TERRASSENE

Seksjonseiere som ønsker det, kan installere heve/skyvedør / foldedør ut mot terrassen(e) i egen leilighet. Det forutsettes at eventuelle nødvendige godkjenninger fra relevante bygningsmyndigheter foreligger. Innsettingen må utføres fagmessig. Nåværende åpning i bredde og høyde beholdes, men nedre del senkes slik at døren kommer på høyde med den nåværende døren. Planlagt skifte skal forelegges styret for godkjenning.

Fjernes fra §25:

Nåværende åpning i bredde og høyde beholdes, men nedre del senkes slik at døren kommer på høyde med den nåværende døren.

Tillegg til §25:

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

Styrets innstilling
Styret innstiller på å endre §25 i henhold til ovenstående.

Forslag til vedtak
VUB vedtekter § 25 endres i tråd med forslaget i saksfremstillingen ovenfor

Sak 9
Oppussing av oppgangen til leilighetetene.

Forslag fremmet av:
Marja-Riitta Heikkonen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gangareal til leilighetene ser ikke så tiltalende ut og burde i hverfall males gjerne i gladefarger.

Styrets innstilling
Styret er enig i at gangarealene trenger en oppgradering, men akkurat nå er sameiet inne i en større rehabiliteringsperiode som vi prioriterer å ferdigstille.

Styret har innhentet tilbud på hva det vil koste sameie å male oppgangene. For oppgradering/maling uten utskifting av gulvbelegg og lamper, vil koste sameie mellom 3-4 MNOK. Skal vi kun male rekkverk og lister vil det koste sameie ca 1,5 MNOK. Styret vil legge dette inn i fremtidig vedlikeholdsplan og utarbeide en prioritering for dette sammen med annet nødvendig vedlikeholdsarbeid. Styret innstiller på å forkaste forslaget slik som det er fremmet og erstattes med alternativt forslag 2:

Forslag til vedtak 1
Oppussing i oppgangene bør gjøres.

Styret bør finne ut hvordan.

Forslag til vedtak 2
Styrets forslag til vedtak: Styret vil legge oppussing av oppganger inn i fremtidig vedlikeholdsplan og utarbeide en prioritering for dette sammen med annet nødvendig vedlikeholdsarbeid.

Sak 10
Dele sameiet i 2

Forslag fremmet av:
Øyvind Dahlbo

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Føler sameiet er alt for stort og lite oversiktlig. Hva med å dele sameiet i 2. Vesteråsveien og Vækerøveien. Det ville blitt mer samhold og god stemning enn det er i dag tenker jeg.

Styrets innstilling
Det er mange fordeler og få ulemper ved å være et stort sameie. Vækerøveien og Vesteråsveien har vært et sameie i 47år og det har aldri vært noe naturlig å skille disse fra hverandre. Vi har felles interesser og problemstillinger. Styret opplever både god trivsel, godt samhold og lite rivalisering. Vi ser ingen naturlige grunner til å skille disse to adressene og tror derimot dette vil føre til økte kostnader og en mulig komplisert og kostbar juridisk prosess for å etablere to sameier.

Styret innstiller på at forslaget forkastes.

Forslag til vedtak
Foreslår å dele sameiet i 2. Vesteråsveien og Vækerøveien.

Sak 11
Stemme gjennom bank app

Forslag fremmet av:
Øyvind Dahlbo

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei!

Ser ingen vits med at vi stemmer med håndsopprekking i 2024. Det er digitale løsninger som gjør det 100% sikkert å stemme for eksempel gjennom bank app. Det er mange som ikke har anledning til å komme eller føler ubehag med å stemme i saker som ikke er populære å stemme på i en åpen sal. Dette burde være.mer anonymt i fremtiden. Det vil i tillegg få mange flere til å engasjere seg i sakene i borettslaget. Dette ble gjennomført under korona pandemien og fungerte veldig bra.

Styrets innstilling

Det er mulig å gjennomføre en hybrid løsning hvor avstemningen skjer digitalt etter møtet. Styret synes allikevel årsmøtet er en anledning til fysisk å møtes og involvere alle som sameie og naboer og diskutere saker som opptar alle. Debatt og menneskelig interaksjon ønskes fra alle og vanskeliggjøres gjennom digitale løsninger og vi tror meget få opplever ubehag ved å gi sin stemme ved håndsopprekking. Ved gjennomgang av protokoller for årsmøtene i 2020 og 2021 som ble gjennomført heldigitalt finner vi hverken at flere deltok eller hadde avvikende stemmegiving. Tvert imot var det færre deltagere på digitalt årsmøtet i 2020, flere blanke stemmer på digitalt årsmøte i 2021 og mindre eller ingen debatt om saker.

Styret innstiller på fysiske møter uten parallell digital stemmegiving og at forslaget forkastes.

Forslag til vedtak

Det skal være mulig å stemme gjennom digitale løsninger hvis man ønsker det.

Sak 12

Investerings-stopp.

Forslag fremmet av:
Fredrik Unnar Aarsæther

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Siste 15-16 årene er det foretatt flere tunge investeringer på mer enn 250 millioner kroner i sameiet: 1. Takene renovert ca. 2010. 2. Ende-gavler + vinduer og nå 3. Betong + fasade øst/vest. Dette merkes godt på lommeboka for de fleste og felleskostnadene m/avdrag + renter har eksplodert. Likeså har styret bevilget seg styre-honorar som har galoppert.

Nå trekkes ny investering opp av hatten av styret: Solcellepanel som de beregner til ca. 10 mill. kroner. Tallene er meget upålitelige og kan fort komme opp i 20-30 mill. kroner med en tilbakebetalingstid på 20-40 år. NB! Husk at takene ble rehabilitert for 15-17 år siden (levetid 40-60 år). Det er grunn til å anta at ved montering solcelleanlegg, vil all shingel på taket måtte pumpes i sugebil - kjøres bort og renses, for så å fraktes/plasseres nå montering er ferdig. Dette lager mye meget høy støy og koster penger. Skader i taket ved montering vil også koste penger. Solcellepanel (1 M høyde ekstra på taket) vil også stjele utsikt og det ser overhode ikke pent ut. Dette er en investering sameiet IKKE må eller behøver å gjøre nå.

Mange eiere er også trøtte og slitne av kontinuerlige, nye prosjekter med betydelig støy og ulemper, samt økende kostnader og høye styre-honorarer. Nå er nok - nok for en stund. Sameiet trenger en "pause" frem til 2030 før det eventuelt vurderes nye prosjekter og styre-honorarene bør ned på "vanlig driftsnivå": Dvs. ned mot halvparten.

Styrets innstilling

Styret har fått gjennomført et mulighetsstudie inklusive kostnader og lønnsomhet ved installasjon av solceller på tak på oppdrag fra årsmøtet 2021. Konklusjonene fra dette viser høye kostnader og lav lønnsomhet i tillegg til at det vi vanskeliggjøre fremtidig vedlikehold på tak og mulige andre begrensinger. Styret vil derfor ikke anbefale dette. Vi har nå ferdiggjort alle store rehabiliteringsplaner med tak, gavlvegger, garasje, balustrade og terrasser og fasader. Vi har derfor ingen større prosjekter planlagt i nærmeste fremtid. Styret tror allikevel at det er uklokt å legge begrensinger på vedlikehold i et 45 år gammelt sameie og innstiller på å forkaste forslaget. Vi er også usikre på om dette er mulig mht begrensinger i eierseksjonsloven §57. Årsmøtet er suverent og kan til enhver tid nekte å gjennomføre investeringer.

Styret innstiller på at forslaget forkastes.

Forslag til vedtak

Årsmøtet i VUB 2024 beslutter å innføre investerings-stopp og sette alle eventuelle investeringsprosjekter på hold frem til tidligst 2030. Det vil gi ro i driften og skape gi god kontroll over økonomien på lang sikt.

Sak 13

Forretningsorden - Taletid årsmøte 2024

Forslag fremmet av:
Fredrik Unnar Aarsæther

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har, grunnet mye misnøye med styret siste årene, utviklet seg en kultur for "steinhard" ledelse av årsmøtet med "ned-klubbing" og knapp tid for forslagsstillere på saker til å presentere og begrunne sin sak. Det foreslås ved årsmøte 2024 taletid til forslagsstillere på inntil 10 min., slik at årsmøtet får muligheten til god forståelse av hva forslag innebærer.

Styrets innstilling

Styret har fått med seg misnøyen med styre og styreleder fra forlagsstiller både her, via Vibbo, anleggelse av sak mot sameiet og mye e-post korrespondanse gjennom de siste par år. Styret opplever at misnøyen begrenser seg til forslagsstiller med noen tilhengere, og styret bruker uforholdsmessig mye tid på å svare på gjentatte henvendelser fra denne om de samme sakene. Vi tror ikke våre sameiere opplever hverken steinhard ledelse eller ned-klubbing. Vi tror ikke det er hensiktsmessig eller praktisk gjennomførbart å ha en taletid på 10 minutter. Dette ville isåfall medført at forslagsstiller gjennom sine 5 innspill til dette årsmøte alene ville stått for 50 minutter av våre sameieres tid på bekostning av saker som disse er opptatt av. Styret innstiller på at forslag forkastes.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at taletid forslagsstillere saken får 10 min. eller mer for oppklarende spørsmål for å begrunne og opplyse om forslag innsendt. Dette for å sikte at også andre enn styrets medlemmer kommer til med forsvarlig tid for å sikre god saksbehandling.

Sak 14

Mistillit styreleder

Forslag fremmet av:
Fredrik Unnar Aarsæther

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se vedlegg

Styrets innstilling

Styret har redegjort for utfallet av saken fra enkelte seksjonseiere mot sameiet i Vibbo melding den 13. februar og konkluderer: "Vi har vurdert å ta saken til avstemning i årsmøtet igjen for å gjøre gyldig vedtaket om fasadedelen. Siden prosjektet er vesentlig ferdig og tingretten sier vi har fordelt kostnadene riktig fordelt og i henhold til eierseksjonsloven anbefaler styret at vi er ferdige med saken."

Styret, med unntak av styreleder som erklærte seg inhabil og ikke deltok under saksbehandlingen, innstiller på å forkaste forslaget. Styreleder er på valg og innstilt av valgkomiteen for et år til.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar mistillit til styreleder. Se vedlegg

Vedlegg

2. Forslag 1 mistillit styreleder (5).pdf

Sak 15

Tilbakebetaling forskudd tilknytning infrastruktur el-bil 2017-2022

Forslag fremmet av:
Fredrik Unnar Aarsæther

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I 2017/18 ble det etablert ny infrastruktur til ladning el-bil i sameiet hvor det ble "fistet" med rabatt dersom man betalte inn forskudd på avgift tilknytning. Noen seksjonseiere betalte inn kr 10.000 i slikt forskudd. Avtalen/opplegget var at denne infrastrukturen for el-uttak skulle betales av de som hadde behov for denne tjenesten.

Men så "skrotet" det nye styret denne investeringen fordi de ønsket en teknologisk mer "fancy" installasjon, som gjorde/gjør at sameiet i det store rehabiliterings-prosjektet betaler hele regningen - dvs. oss alle - noen av oss en gang til. Flere seksjonseiere (mindretall), som aldri fikk knyttet seg til, fordi de ennå ikke hadde anskaffet seg el-bil, og heller aldri fikk levert "motytelsen" i denne avtalen, har NÅ BEDT OM Å FÅ DISSE PENGENE TILBAKE. Styret sier nei til de som innbetalte 2017-2019, MEN ja til de som innbetalte senere.

Styret bryter mindretallsvernet i Eierseksjonsloven og forskjellsbehandler før/etter 2019. Styret er flere ganger blitt bedt om en juridisk redegjørelse for vedtaket, men de ignorerer kravene og svarer ikke. Brudd på eierseksjonsloven er også påpekt, men de svarer ikke. Flere sameiere har også bedt om antall sameiere som har betalt kr 10.000, men som ikke fikk benyttet tjenesten og heller ikke fikk levert noen tjeneste tilbake. Det er avtalebrudd på innskuddet og styret vil IKKE SVARE PÅ HVOR MANGE dette dreier seg om. Det underbygger også styrets manglende vilje til å være transparent overfor sin seksjonseiere.

Denne forskjellsbehandlingen og brudd på mindretallsvernet i eierseksjonsloven kan årsmøtet ikke godta. Det er heller ikke moralsk og riktig på noen måte. Ikke skaper det godt naboforhold heller og det svekker tilliten til styreleder.

Styrets innstilling

Styret har på Vibbo den 5. september 2023 begrunnet hvem som har krav på å få tilbakebetalt innbetalingen til infrastruktur med 3 års foreldelsesfrist i henhold til foreldelsesloven § 2.

Styret publiserte videre på Vibbo den 13. september 2023 et skriv med tittel: "Behov for oppklaring om el-bil ladere" som gir oppsummering av vedtak om nye ladebokser på årsmøtet 2023 samt litt av historien rundt vedtaket i 2017 om innbetaling av avgift for infrastruktur og hva alternativet er dersom alle skulle få tilbakebetalt dette beløpet. I korte trekk: 1) "Seksjonseierne som har betalt avgiften har enten hatt nytte av dette gjennom flere år eller har hatt mulighetene til å knytte seg til anlegget i seks år uten å ha benyttet seg av denne muligheten." og 2) "Det er riktig som noen skriver at styret *kunne ha valgt* å betale tilbake alle seksjonseiere som har bidratt til den gamle infrastrukturen. For å kunne gjøre dette ville vi måttet hente inn tilsvarende beløp ved kapitalinnhenting fra alle 286 seksjonseiere. Dette ville vært i størrelsesorden 5.200 kroner per seksjon hvor de fleste (286 minus 124) tidligere hverken har benyttet eller hatt muligheten til å benytte seg av anlegget."

Styret innstiller på å forkaste forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøtet 2024 vedtar at de seksjonseiere som har innbetalt kr 10.000, men som aldri knyttet seg til infrastrukturen som ble bygget i 2017/18 - og heller aldri fikk levert noen tjeneste tilbake, får tilbakebetalt sine forskutterte innskudd på kr 10.000.

Sak 16

Ubesvarte spørsmål til styret

Forslag fremmet av:
Sissel Garaas

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er Vibbo som er kanalen inn til styret. Spørsmål er blitt sendt, men ikke besvart:

Hvor mange sameiere har ikke fått tilbake innbetalte kr 10000-15000?

Hva er gjort for å få tilskudd til energisparende tiltak v/skifte av vinduer/dører?

Hva er gjort/vil bli gjort i saken hvor parkeringsplasser langs Vesteråsveien er " gitt bort" til ny eier i nr:16-18?

Styrets innstilling

1) Styret har redegjort for beslutning rundt tilbakebetaling av infrastruktur i to omganger ifjor høst:

https://vibbo.no/vestre-ullern/nyheter/2023-9-13-behov-for-oppklaring-om-el-bil-ladere

https://vibbo.no/vestre-ullern/nyheter/2023-9-5-tilbakebetaling-av-bidrag-til-ladeinfrastruktur-fra-seksjonseiere

Styret kan ikke se at spørsmålet rundt hvor mange som ikke har fått tilbake 10-15.000 NOK er relevant for beslutningene som er fattet. Dette er formidlet til forslagsstiller tidligere.

2) Styret undersøkte tidlig om vi kunne få støtte til energibesparende tiltak ved å skifte vinduer og dører. Vi kunne fått noe støtte til vinduer dersom vi hadde gått for en isolasjonsverdi (u-verdi) lik 0.8 eller bedre på vinduer. Støtten var allikevel ikke mer enn det ville koste å sette inn vinduer med fra valgte u=1.0 til u=0.8. Fra et teknisk ståsted var det heller ikke anbefalt å bruke u=0.8 da dette kunne føre til kondensutfordring på vinduer da disse ville ha bedre isoleringsevne enn leilighetene forøvrig.

3) Styret har ikke gitt bort noen plasser. Styret publiserte en nyhet om dette den 15. desember: "Parkering i Vesteråsveien". https://vibbo.no/vestre-ullern/nyheter/2023-12-15-parkering-i-vesterasveien-zgvjyjfl På offentlige kart er det klart at tomtegrensen til V16-18 går midt i veien og at parkeringen langs veien isåfall skjer på deres tomt. Styret har heller ikke funnet en tinglysning som viser at vi har en spesiell avtale. Når det er sagt er det samtidig opplagt at Selvaag må ha hatt en bruksrett til veien da denne inngikk avtale om å kjøpe tomten før bygging fant sted. Det er også opplagt at VUB har stått for vedlikehold og brøyting av denne veien i 47 år og har fått noe kostnadsdeling for dette fra Vesteråsvveien 14. Skiltingen ble satt opp av et tidligere styre ca 2008-10 med den antagelse at dette hadde de rett til.

Styret synes forøvrig at det beste utfallsrommet hadde vært at ingen parkerte langs denne veien da innkjøring og utkjøring samtidig som det er parkerte biler langs veien er både trangt og tildels risikofylt. Ihvertfall på vinteren må utkjørende biler opp på fortauet på motsatt side dersom det er innkommende kjøretøy samtidig.

Styret vil fortsette å jobbe med denne saken for å etablere hvilke rettigheter vi har i saken. Hevd i denne saken er ikke et opplagt juridisk spørsmål, men et som er verd å forfølge gitt begrunnelsene ovenfor.

Forslag til vedtak

Styret bes om å svare på disse spørsmålene på årsmøtet 22. mai 2024.

Sak 17

Avklaring av pkt 1 i innsendte forslag:

Forslag fremmet av:
Heidi Khazaie Teige

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Med nedenstående menes mitt forslag 1) At styret eller andre ikke trenger å informere eller tid på det som vi allerede vet og ikke har spørsmål til for behandling. For eksempel ang. murrehabiliteringen som er allerede utført or resultatet er allerede kjent, eller vinduene som er montert og hvor fine de er, eller lignende (eksempelvis) Slik at det blir tid til å behandle de sakene som sameiere vil ha tatt opp på årsmøtet og at disse blir behandlet, besvart, belyst, avklart og stemt over, osv. Altså at tiden brukes på uoppklarte spørsmål og saker, nye saker, saker som må besvares og behandles, stemmes på.

1) Det brukes ikke dyrbar og begrenset tid på årsmøte for å ta opp det som alle allerede er gjort kjent med og er utført - og hvor det ikke er ytterligere bemerkninger eller saker som må diskuteres, slik at den begrenset tiden vi har kan prioriteres brukt på de saker som skal avklares for videre arbeid og/eller avklaring og stemming for vedtak.

Styrets innstilling

Forslaget støttes

Forslag til vedtak

1) Årsmøte og tiden brukes til behandling av aktuelle saker

Sak 18

Tillegg til saker allerede innsendt for behandling på årsmøte

Forslag fremmet av:
Heidi Khazaie Teige

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Status angående bytte av vinduer/dører og økonomiske tilskudd til vår rehabilitering og bytte av vinduer dører. Flere i sameiet som gjennom tiden har etterspurt denne informasjonen, så da er det riktig forum å få dette avklart på årsmøte 2024

Styrets innstilling

Samme svar som i sak 16: Styret undersøkte tidlig om vi kunne få støtte til energibesparende tiltak ved å skifte vinduer og dører. Vi kunne fått noe støtte til vinduer dersom vi hadde gått for en isolasjonsverdi (u-verdi) lik 0.8 eller bedre på vinduer. Støtten var allikevel ikke mer enn det ville koste å sette inn vinduer med fra valgte u=1.0 til u=0.8. Fra et teknisk ståsted var det heller ikke anbefalt å bruke u=0.8 da dette kunne føre til kondensutfordring på vinduer da disse ville ha bedre isoleringsevne enn leilighetene forøvrig.

Forslag til vedtak

Søkt tilskudd informeres om og beløp og tilskudd informeres. Sekundært, dersom tilskudd for vinduer, dører ikke er søkt, søkes det til riktig instans for tilskuddet

Sak 19

Infrastruktursaken og den juridiske vurderingen.

Forslag fremmet av:
Sissel Garaas

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er flere sameiere som ikke har fått tilbakebetalt kr 10000-15000 de betalte inn til infrastruktur som så ble skrotet. Hvor mange det gjelder vil ikke styret svare på. Styret vil heller ikke gi innsyn i den juridiske vurderingen de viser til. Det bare sies at vi har tapt våre innbetalte penger grunnet foreldelse. Den begrunnelsen stilles det spørsmål ved. Økonomisk forskjellsbehandling av sameiere i denne saken er uakseptabel, se eierseksjonsloven, mindretallsvernet.

Styrets innstilling

Se også sak 15) Aarsæther "Tilbakebetaling forskudd....", og 16) Garaas "Ubesvarte spørsmål..." samt nedenfor linker til informasjon rundt styrets beslutning i denne saken.

https://vibbo.no/vestre-ullern/nyheter/2023-9-13-behov-for-oppklaring-om-el-bil-ladere

https://vibbo.no/vestre-ullern/nyheter/2023-9-5-tilbakebetaling-av-bidrag-til-ladeinfrastruktur-fra-seksjonseiere

Styret har her i to publiserte nyheter nettopp vist åpenhet og lagt fram en vel begrunnet beslutning for refusjon av infrastruktur. Begrunnelsen som forslagsstiller etterspør er derfor gitt. Det er fra forslagstillers side ikke gjort et forsøk på å begrunn hvorfor denne er uenig i eller at det juridisk er feil at sameiet bruker foreldelsesloven § 2 hvor pengekrav etter tre år foreldes.

Interne dokumenter og styrebeslutninger er saksbehandlingspapirer og skal ikke publiseres.

Styret instiller på å forkaste forslaget.

Forslag til vedtak

Styret pålegges å legge frem den juridiske vurderingen. Flere bestrider at foreldelse kan brukes i denne saken. Da må begrunnelsen vises. Det kan ikke aksepteres at styret hemmeligholder noe som ikke går på personvern. Tillit til styret er avhengig av åpenhet.

Sak 20

Forretningsføreravtalen med OBOS

Forslag fremmet av:
Arne Røskeland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

For å få en oversikt over hvilke tjenester som utføres for VUB av OBOS, er det rimelig at denne avtalen er synlig for alle andelshavere i VUB.

Styrets innstilling

Dette er en avtale mellom OBOS og styret. Kostnaden for avtalen er gitt i regnskapet ovenfor og forøvrig lister her hovedoppgavene i avtalen.

Avtalen omfatter:

1. REGNSKAP OG ÅRSRAPPORT

2. ØKONOMISKE RAPPORTER

3. BETALING AV UTGIFTER

4. INNKREVING AV FELLESKOSTNADER

5. BUDSJETTER

6. KONTOER I OBOS BANKEN

7. ÅRSMØTE

8. ARBEIDSGIVEROPPGAVER FOR ANSATTE I SAMEIET

9. KORRESPONDANSE

10. FORSIKRING

11. MELDINGER OG OPPGAVER TIL OFFENTLIGE REGISTRE

12. BOLIGOPPLYSNINGER

13/14. OVERDRAGELSE AV SEKSJONER/LEIETAKER GARASJE ELLER ANNEN LEIE

15. FORRETNINGSFØRSEL

16. ELEKTRONISKE LØSNINGER

17. UTVEKSLING AV INFORMASJON

18. BEHANDLING AV PERSONOPPLYSNINGER

DEL B/DEL C - ANDRE TJENESTER

Styret innstiller på at forslaget om å publisere selve avtalen forkastes.

Forslag til vedtak

Forretningsføreravtalen med OBOS legges ut på VIBBO

Sak 21

Styret pålegges å legge frem begrunnelsen for å nekte å refundere bidrag til elbil-lader

Forslag fremmet av:
Bjørn Rogstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Begrunnelse:

I 2017 oppfordret styret seksjonseierne til å bidra med 10 -15 000 kroner for å komme raskt i gang med utbygging av infrastukturen for lading av elbil. Vi var flere som ønsket å bidra til at muligheten ble etablert så raskt som mulig. De som betalte uten å etablere ladepunkt, så det som en investering.

På et styremøte 29.08. 2023 vedtok styret å påberope seg foreldelsesfristen på tre år. Dette var ukjent for oss i investerte i el-ladingen i sameiet. En foreldelses frist på tre år før styremøtet er et vilkårlig valgt utgangspunkt og er ikke i samsvar med foreldelsesloven, men før vi går nærmere inn på hva som eventuelt er riktig, må

advokat-uttalelsen, trolig avgitt fra en advokat i OBOS, gjøres tilgjengelig for alle seksjonseierne. Det har styret til nå nektet.

Åpenhet om hva advokaten skriver kan ikke være et problem. Foreldelses spørsmål er ofte kompliserte, så også her hvor mange av de aktuelle seksjonseierens innbetalinger skjedde før 1. januar 2021, da den nye bestemmelse i borettslagsloven § 5-11 a. og eierseksjonsloven § 25 a trådte i kraft. Den gir andelseiere en rett til, på visse vilkår, å etablere ladepunkt. En tolkningsuttalelse 18.02.2021 fra Kommunal- og distriktsdepartementet gjelder hva som gjelder etter den nye loven, det presiseres uansett at «sameiet kan vedta en avvikende kostnadsfordeling så fremt den enkelte andelseieren eller seksjonseieren gir samtykke til dette.» Innbetaling er nettopp et slikt samtykke. Det taler sterkt for at foreldelsesfristen må settes tre år etter styremøtet.

Styret og sameiet kan ikke sies å ha gode erfaringer med OBOS-advokatene, det er mer enn en skramme at tingretten kjente vedtaket om fasade delen av Øst/vest-prosjektet ugyldig. Det er nødvendig å se OBOS-advokatene i kortene.

Uansett det må være uakseptabelt at vi har et styre som nekter å svare på spørsmål det ikke liker.

Styrets innstilling

Foreslås slått sammen med sak 19 Garaas "Infrastruktursaken og den juridiske vurderingen"

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak på årsmøtet:

Styret pålegges å legge frem den uttalelsen fra advokat som er grunnlaget for at styret på møte 29.08.2023 har satt foreldelsesfristen for å få tilbakebetalt innskuddet til lade-opplegg for elbil til 29.08.2020, det vil si tre år før styremøtet.

Sak 22

Endre gjeldende Parkeringsvilkår for garasjeanlegget under boligblokkene med innkjøring fra Vesteråsveien.

Forslag fremmet av:
Arne Røskeland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Den nåværende kontrollerte parkeringen med kontroll sanksjoner utført av parkeringsselskapet P-park i hele parkeringsanlegget med innkjøring fra Vesteråsveien må opphøre umiddelbart. All Parkering i dag blir håndhevet etter privatrettslige regler samt parkeringsforskriften av 16. mars 2016.

Dette betyr i praksis at all parkering på begge snuplassene, "en i hver ende for av og pålessing" som tar mer enn 10 minutter, er grunnlag for kontroll sanksjon fra P-Service på kr. 630. Av- og pålessing av bil som står i lengderetningen bak naboen biler gjir samme bøter.

1. Hvorfor skal det være andre kontroll sanksjoner for parkering i Vesteråsveien enn det er nede i Vækerøveien hvor P-Service ikke gjennomfører Kontroll sanksjoner. Det skal være likebehandling av alle i VUB? Se § i (eierseksjonsloven).

2. Jeg kan ikke finne noe vedtak på Årsmøte som gir styret rett til å innføre disse parkerings vilkårene i Vesteråsveien ?

Styrets innstilling

Det ble innført parkeringskontroll i garasjeanlegget i Vesteråsveien fordi ambulanser, bymiljøetatens biler, større varebiler etc. ikke fikk snudd på snuplassen på grunn av at det stod parkerte biler her. Det resulterte også i at større varebiler snudde bilene på ledige beboerplasser som igjen resulterte i skader på taket i garasjeanlegget. Dette har vi nå fått orden på. Vi foreslår derfor å opprettholde dagens ordning. Styrets innstiller er derfor at forslaget forkastes.

Forslag til vedtak

Nuværende parkering med kontroll sanksjoner i garasjeanlegg med innkjøring fra Vesteråsveien skal opphøre med øyeblikkelig virkning. Parkering skal utføres etter samme skilting og regler som er gjeldende i dag nede i Vækerøveien.

Sak 23

Forslag til vedtak vedrørende parkeringsforholdene for beboere og gjester i Vesteråsveien 26-44

Forslag fremmet av:
Inger Strålberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn for forslaget er parkeringsforholdene for beboere og gjester i sameiets øvre del, det vil si Vesteråsveien 26-44. Parkeringstilbudet for gjester i Vesteråsveien er pr i dag svært dårlig. For beboere er det ingen parkeringsmuligheter ute i det hele tatt.

Bakgrunnen for dagens situasjon:

-Utleie av 12 gjesteparkeringsplasser til beboere. Disse plassene var tidligere tilgjengelig for sameiets gjester.

-Thorendahls “rigg” beslaglegger anslagsvis 15 av de resterende gjesteparkeringsplassene. Pr i dag har Vesteråsveien 26-44 ca 7 tilgjengelige gjesteparkeringsplasser for sine 173 leiligheter. Selv om plassene for gjester bedres en del når Thorendals rigg fjernes er det fremdeles ingen muligheter for beboere til å parkere ute selv helt kortvarig. Til sammenligning er det anslagsvis ca 46 gjesteparkeringsplasser i nedre del av sameiet (Vækerøveien med sine tilsammen 113 leiligheter). Inkludert i disse 46 er plassene som også barnehagen benytter. Når Thorendahls rigg fjernes blir det enda flere parkeringsplasser tilgjengelig i nedre del. For noen av de sprekeste i øvre del kan det fungere som en nødløsning for parkering, men for mange er det dessverre ikke mulig.

-Den tredje årsaken til manglende parkering for sameierne i Vesteråsveien er at gateparkeringen langs Vesteråsveien 16/18 ble gjort utilgjengelig i november/desember 2023, uten forvarsel for sameierne i VUB. VUB

sitt skilt om parkering i gaten ble fjernet og det ble satt opp “skilt” med” “Privat, all parkering forbudt, borttauing uten forvarsel”. Dermed er det ca 8 plasser mindre til disposisjon for beboerne og gjester.

Det er mange som har lånt parkering til gjester av andre sameiere, men vi har også opplevd at gjester ikke har fått parkering hverken her eller der og til slutt har parkert på plassene i Vækerøveien.

Flere av sameierne har skrevet innlegg om situasjonen på Vibbo. Flere har kommet med vurderinger om at vårt sameie fortsatt har rett til parkering langs gjerdet til Vesteråsveien 16/18. Noen viser til hevd hva gjelder vei og parkering. (Lov om hevd av 1961, sist endret i 2001). Det etterlyses informasjon om hva styret i VUB har foretatt seg i forhold til eier av Vesteråsveien 16-18 for å bevare plassene tilgjengelige for VUB. Problematikken er ikke nevnt i informasjonen fra styret om 2023 som ble delt ut til alle sameiere i februar 24. Beboerne må få vite hva som har skjedd, hvorfor det ikke ble gitt informasjon i forkant, hvorfor alt skjedde så raskt (det har ikke stått biler parkert etter skiltene ble satt opp) og hvilke juridiske vurderinger som er gjort fra VUB sin side.

Styrets innstilling

Samme svar som i sak 16: Styret publiserte en nyhet om dette den 15. desember: "Parkering i Vesteråsveien". https://vibbo.no/vestre-ullern/nyheter/2023-12-15-parkering-i-vesterasveien-zgvjyjfl På offentlige kart er det klart at tomtegrensen til V16-18 går midt i veien og at parkeringen langs veien isåfall skjer på deres tomt. Styret har heller ikke funnet en tinglysning som viser at vi har en spesiell avtale. Når det er sagt er det samtidig opplagt at Selvaag må ha hatt en bruksrett til veien da denne inngikk avtale om å kjøpe tomten før bygging fant sted. Det er også opplagt at VUB har stått for vedlikehold og brøyting av denne veien i 47 år og har fått noe kostnadsdeling for dette fra Vesteråsvveien 14. Skiltingen ble satt opp av et tidligere styre ca 2008-10 med den antagelse at dette hadde de rett til.

Styret synes forøvrig at det beste utfallsrommet hadde vært at ingen parkerte langs denne veien da innkjøring og utkjøring samtidig som det er parkerte biler langs veien er både trangt og tildels risikofylt. Ihvertfall på vinteren må utkjørende biler opp på fortauet på motsatt side dersom det er innkommende kjøretøy samtidig.

Styret vil fortsette å jobbe med denne saken for å etablere hvilke rettigheter vi har i saken. Hevd i denne saken er ikke et opplagt juridisk spørsmål, men et som er verd å forfølge gitt begrunnelsene ovenfor.

Forøvrig vil parkeringsplassene som i dag er brukt av Thorendahl og VD snart bli tilgjengelige som vår gjesteparkering. Styret synes ordningen med at plassene er tilgjengelige nettopp for gjester fungerer tilfredsstillende og det er fremdeles ledige plasser til leie fra Investire og lov å parkere nedover Vesteråsveien. Styret innstiller derfor på å forkaste forslag 1 inklusive at "8 av de bortleide plassene på gjesteparkeringen sies opp og gjøres tilgjengelig for gjester og til korttidsparkering for beboere." Styret foreslår å fortsette å jobbe med parkeringen langs Vesteråsveien 16-18 og foreslår derfor et alternativt forslag 2.

Forslag til vedtak 1

- Styret må snarest ta tilbake retten til parkering i gaten langs Vesteråsveien 16/18 slik at plassene igjen blir tilgjengelige for VUB.

- Hvis det ikke lar seg gjøre å få tilbake retten til parkering langs Vesteråsveien 16/18, må 8 av de bortleide plassene på gjesteparkeringen sies opp og gjøres tilgjengelig for gjester og til korttidsparkering for beboere.

Begrunnelse:

Vårt sameie som var ferdig i 1977 laget veien som er en privat vei. Det er vårt sameie som har betalt mesteparten av utgifter til vedlikehold og måking og Vesteråsveien 14 har bidratt med en liten sum. I perioden VUB har disponert plassene har VUB hatt skilter med “privat vei og parkering kun for Vesteråsveien 26-44”. Vi har vært i god tro i 45 år. Det vises også til hevdsloven hva gjelder vei og parkering.

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag til vedtak: Styret vil fortsette å jobbe med advokat i denne saken for å etablere hva vi kan oppnå for å kunne kontrollere plassene langs innkjøringen i Vesteråsveien.

Sak 24

Sak: Manglende åpenhet fra styret i V.U.B.

Forslag fremmet av:
Sissel Garaas

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I løpet av det siste året har manglende åpenhet preget styret i V.U.B. Beboere har stilt de samme spørsmålene gang på gang uten å få svar. Dette gjelder både på Vibbo og ved direkte henvendelse til styreleder/styret. Det gir et inntrykk av at noe skjules. Så sant en sak ikke er taushetsbelagt grunnet personvern må styret gi informasjon som sameiere etterspør. Innsyn i saker som har økonomiske konsekvenser for den enkelte sameier må være en selvfølge. Det har vært mangel på dette i flere saker: Spørsmål rundt fakta i infrastruktursaken, ikke svart på hvor mange som pr.nå har tapt sine penger og også hemmelighold i den juridiske vurderingen i saken. Resultatet av " aksjonsgruppas" rettsak mot styret ble også hemmeligholdt. Den ble etterspurt gang på gang. Det var en offentlig dom. Først da jeg meldte til styret at jeg hadde fått tak i dommen kom den på Vibbo dagen etter, en måned etter rettsavgjørelsen. Det var to nederlag for styret. Hva som er gjort for å søke støtte til energitiltak ved skifting av vinduer/dører har heller ikke blitt besvart. Det samme gjelder etterlysninger om hva styret har gjort/ikke gjort da parkeringsplassene langs veien plutselig ble "gitt" bort til ny eier av Vesteråsveien 16-18.

Styrets innstilling

Styret har i sakene som nevnes ovenfor ikke forsøkt å holde tilbake informasjon - styret publiserer informasjon etterhvert som sakene har blitt behandlet i styret. Styret er enige i at vi ønsker å praktisere åpenhet. Det er ikke hensiktsmessig å publisere saksgang i alle saker, men vi støtter forlaget.

Forslag til vedtak

Årsmøtet pålegger styret å praktisere åpenhet. Styret har plikt til å informere sameiere om alt som påvirker den enkelte sameier praktisk og økonomisk. Styret plikter å svare på spørsmål fra sameiere i alle saker dersom ikke taushetsbelagt grunnet personvern. Vi er avhengig av å ha full tillit til styret for å kunne ha et godt fungerende sameie.

Sak 25

Lekeplass Vesteråsveien

Forslag fremmet av:
Lise Kristensen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget har en flott og spennende lekeplass til barn i alle aldersgrupper, men det trengs en ordentlig rengjøring av plassen og vedlikehold.

Styrets innstilling

Det vil bli satt opp som et punkt under dugnaden 14. mai for rydding av plassen. Styret vil også se på skilting rundt lekeplassene.

Forslag til vedtak

Fjerne hundebæsj og innføre påminnelse/skilt om at bæsj må plukkes opp. Det er masse hundebæsj der, spesielt nå som snøen smelter. Rengjøre/rake i sanden slik at barn kan leke i den. Fant både snus, gamle sigaretter og annet søppel i sanden mens vi var der sist sommer.

Sak 26

Varsling av støyende forhold ved oppussing

Forslag fremmet av:
Katrine E Vevle Gjærum

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter at dører og vinduer har blitt skiftet ut i nr. 34, har det vært et annet oppussingsprosjekt i samme blokken, uten at det har blitt lagt ut varsel på Vibbo, kun i den samme oppgangen der arbeidene har pågått. Det har vært timevis med boring og hamring hele uka. Dette blir svært forstyrrende for oss som har hjemmekontor der vi også jobber med online møtevirksomhet bl.a.

Boring og hamring i betong forplanter seg gjennom hele blokken, så da nytter det ikke bare å henge oppslag i samme oppgang, hele blokken må få vite det.

Styrets innstilling
Styret er enige i at husordensregler må følges. Styret har ikke muligheter for sanksjoner utover det som står i husordensregler og vedtekter.

Forslag til vedtak 1

Husordensregler i forhold til varsling av oppussing og støy må følges. I tillegg til å henge opp oppslag i den oppgangen det gjelder, må dette også legges ut på Vibbo en uke i forkant.

Dersom dette ikke blir fulgt, bør det pågående arbeidet opphøre inntil videre.

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag til vedtak: Husordensregler og vedtekter skal følges. Styret vil følge opp sanksjonsmuligheter innenfor disse.

Sak 27

Mer planter i sameiet

Forslag fremmet av:
Paul Arvid Jørgensen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Blokkene våre er heldigvis bygd i lys murstein med mange sjateringer, som gjør det behagelig å se på til å være murblokker. Men det er et kaldt og ensarta totalinntrykk uten mye liv. Kan vi legge en plan for både fasadeklatrende planter, og mer blomster i kasser og nyanlagte bed/ kasser?!

Jeg tror det ville blitt et bedre bomiljø og hyggeligere atmosfære langs alle balustrader og fasader med mer grønt. Kanskje smitter det over på oss beboere og skaper god stemning og smil også.

Styrets innstilling

Grøntgruppa har startet på en grøntplan, men den er satt litt på hold på grunn av oppussing. Grøntgruppa føler ikke at de har begrensninger i planene de legger, men klatreplanter og fasadedekor når vi har nye fasader er ikke første prioritet. Styret foreslår å overlate beslutningen til Grøntgruppa. Gruppen er forøvrig åpen for alle og vil gjerne ha flere deltakere.

Forslag til vedtak

Grøntgruppa gis mandat til utforming av ny grøntplan, med sikte på fasadedekkende klatreplanter og mer blomsterkasser. Kostnadsramme, framdriftsplan og vedlikeholdsplan avklares med styret.

Sak 28

Utvide gjerdet ved fotballbanen i Vækerøveien

Forslag fremmet av:
Christian Einan Borck

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Inn til fotballbanen i Vækerøveien er det en del som ikke har gjerde. Dette medfører at mange med hund bare slipper hunden sin løs der, både sommer og vinter. Ikke alle plukker opp etter hunden sin. Har opplevd flere ganger at jeg leker med barn ute der og det ligger avføring der. Dette kunne vært løst dersom man utvidet dagens gjerde med en port inn til fotballbanen.

Styrets innstilling
Styret er positive til forslaget, og er enig i at problemet med hundelufting og medførende tilgrising må bekjempes. Imidlertid frykter vi at problemet ikke vil bli løst bare med å sette opp gjerde, tvert imot kan dette øke problemet, fordi noen kan oppleve det inngjerdede området nesten som en hundegård. Gjerde bør i så fall suppleres med forbud mot hundelufting, med nødvendig skilting (tilsvarende som lekeplassen ved siden av).

Forslag til vedtak
Utvide dagens gjerde til å gå til enden av fotballbanen.

Sak 29

Saker som ønskes til behandling på årsmøte - mai 2024

Forslag fremmet av:
Heidi Khazaie Teige

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det anmodes at sameiere får bedre og mere informasjon ang økonomi, økonomiske kostnader, budsjett kontra faktiske utgifter, og kvartalsvis informasjon som inneholder en forståelig og bedre fremføring over hovedposteringer og de underliggende posteringer av hovedposteringer. Det er store beløp i omløp og som også skal dekkes av sameiere, og da synes det rimelig at man har noe bedre oversikt over økonomi som berører alle sameiere. Fremleggelse av regnskapet i årsmøte gir ikke den nødvendige forutsigbarhet, rom eller tid til gjennomgang og forståelse

Styrets innstilling
Styret jobber kontinuerlig med økonomi og budsjettoppfølging, og har løpende dialog med forretningsfører om regnskapene. Imidlertid mener vi at det ikke er hensiktsmessig at all rapportering videreformidles løpende; mye i de foreløpige regnskapsrapportene (som selvsagt er urevidert) krever oppklaringer og i noen tilfeller endringer, og det er periodiseringer som kan gjøre dem lite opplysende. Styret vil fortsette med å informere spesielt dersom det oppstår uventede situasjoner eller den økonomiske situasjonen ellers skulle endre seg i

forhold til budsjetter og forutsetninger, men vi tror ikke at regelbundet rapportering av foreløpige og ureviderte tall er riktig måte å gjøre dette på.

Styret innstiller på at forslaget forkastes.

Forslag til vedtak
Regnskaper med underliggende posteringer for hovedposteringene fremlegges på Vibbo som vedlegg etter kvartals rapportene fra OBOS Regnskap (kvartalsregnskapene) slik at sameierenes økonomi og kostnader tilstrekkelig belyses

Sak 30

VUB rehabiliteringsprojekt og Felleskostnader og Fellesgjeld

Forslag fremmet av:
Sofia Lino Do Campo

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er uklart hvordan Felleskostnader og Fellesgjeld vil endre seg på mellomlang og lang sikt, og hvordan dette vil påvirke muligheten til å selge/kjøpe eiendom i VUB.

Styrets innstilling
Øst-vest prosjektet går etter plan og er innenfor vedtatt budsjett. Dette vil sameiet informere ytterligere om på det kommende årsmøtet det 22. mai. Med øst-vest prosjektet er vi ferdige med de store prosjektene som har krevet låneopptak og vi blir til høsten ferdige med en full vedlikeholdsrunde etter 47 år når det gjelder disse elementene.

Vi har fått flere spørsmål til årsmøtet angående både dette og hvordan regnestykket vil være for den enkelte seksjon. Her er en forskuttert oppsummering av de viktigste elementene rundt våre lån.

Øst-vest prosjektet har som kjent en totalramme på 120 MNOK, hvorav 20 millioner ble hentet inn fra seksjonseierne ved kapitalinnhenting høsten 2022. Vi har med prosjektene tak, gavl, balustrade, garasje, og øst vest nå til sammen 4 lån. Saldoen på disse er til sammen 130 MNOK inklusive 75 MNOK av forventet 100 MNOK på øst-vest prosjektet. Erfaringene fra øst-vest prosjektet når vi nærmer oss slutten er at betongen har vært såpass skadet at en utsettelse av dette arbeidet ville ha ført til mye høyere kostnader for hvert års utsettelse. Vinduer og dører var også modne for utskifting da de etter 47 år var langt utover sin normale tekniske levealder. I et stramt boligmarked som Oslo forventer vi at investeringene vi har gjort og nå gjør mer enn betaler seg i økt verdi på våre leiligheter. I tillegg vil vinduer og dører ha bedre isolasjonsverdi og derfor bidra til å holde strømregningene nede.

Vi skjønner allikevel at våre sameiere kan være bekymret for vår samlede gjeld og hva dette medfører i økt husleie. Vårt siste OBOS lån blir til høsten et annuitetslån over 30 år etter at det er fordelt på seksjonene. Det er for tiden med en flytende rente på 6.75%, med andre ord ikke spesielt gunstig (men som allikevel er normalrente for sameier). 98% av disse er allikevel såkalte IN lån, som betyr at de kan, på individuell basis av den enkelte seksjonseier, innløses i sin helhet inntil 2 ganger i året (mars og sept) og eventuelt erstattes med egne, private banklån med gunstigere rente, eventuelt avdragsfrihet over en periode. Dette er mulig i privat bank fordi det da blir stilt pant i seksjonen. Første mulige innfrielse av de lån som kan innfris på din seksjon er

nå den 30/9. For en gjennonsmittsleilighet med kostnadsbrøk 0,0035 (1/286) vil gjelden for øst-vest prosjektet utgjøre 350.000 NOK. Med nåværende rente på 6,75% vil husleien bli tillagt månedlig circa 2.270 NOK. Med 5,5% rente vil beløpet være 1.990 NOK og med 5.5% og avdragsfrihet circa 1.600 NOK. Vi vil samtidig også redusere fellesutgiftene med den gjennomsnittlig rente per seksjon 670 NOK/mnd som vi startet 01.07.2023.

Du kan selv sjekke lånesaldoen på din seksjon pr. 31.12.2023 i Vibbo under «Min bolig». Nåværende saldo for øst-vest prosjektet skal være på 75 MNOK (pr. 01.03.2024) ganget med din seksjons kostnadsbrøk, eventuelt eierandel. For gjennomsnittsseksjonen tilsvarer dette en saldo på 262.500 NOK. På din selvangivelse skal saldoen tilsvare 50 MNOK ganget din kostnadsbrøk pr. slutten av 2023. For en gjennomsnittseksjon utgjorde dette 175.000 NOK. Hvis saldoen din er høyere stammer dette fra tidligere låneopptak på de andre prosjektene sameiet har gjennomført. Disse utgjør pr. 31.12.20203 totalt ca kr 55,6 mill, hvorav kr 53,1 mill er IN lån som enkelte seksjoner kan ha innfridd allerede. I sum vil din lånesaldo i løpet av 2023 ha økt med din sameiebrøk av 50 MNOK (øst/vest-lånet), minus betalte avdrag på disse tidligere lånene. Vi vil når det er klart fra forretningsførers side avklare om de tidligere lånene må innløses på hver seksjon i sin helhet eller om de kan innløses hver for seg.

Teksten ovenfor ble publisert på Vibbo i sin helhet den 28. Mars - styret er tilgjengelige for ytterligere spørsmål.

Det er en hovedoppgave for styret både å begrense og balansere kostnader både i øst-vest prosjektet og annet vedlikehold. Vi har styremøter minst 12 ganger i året for å gjennomføre dette. Vi har forøvrig god kontakt med seksjonseiere både ved årsmøter, Vibbo nyheter og mail hvor seksjonseierne kan henvende seg til styret. Å gjøre denne jobben i gruppe med alle seksjonseiere flere ganger i året ville ikke være praktisk gjennomførbart og styret innstiller derfor på å forkaste forslaget om gruppemøter.

Forslag til vedtak

Gi en detaljert beskrivelse av VUB Øst-Vest rehabiliteringsprosjekt kontrakt, kostnader, lån, renter, og tilbakebetaling av lån diskriminert etter år og seksjon (inkludert prosentandel i Felleskostnader og Fellesgjeld). Holde åpne gruppemøter (hver 4. måned) med seksjonseiere for drøfting av økonomiske virkemidler for å kontrollere kostnadsøkning av Felleskostnader og Fellesgjeld.

Sak 31

Valg av tillitsvalgte

Begrunnelse for Valgkomiteens innstilling

Hvert år er styreleder samt halvparten av styremedlemmene på valg. Styreleder velges for ett år, styremedlemmene for to. Slik sikres kontinuitet, men også en mulighet for fornyelse.

Valgkomiteens arbeidsmåte er å intervjue alle styremedlemmer enkeltvis, og ikke bare de som er på valg. Hensikten er å vurdere hvordan styret arbeider. Vår vurdering er at styret trekker godt sammen, også i saker der det har vært et flertall/mindretall. De styremedlemmer som er på valg får spesiell oppmerksomhet, både med tanke på om de ønsker gjenvalg og for å vurdere om de er modne for utskifting.

Gjennom oppslag og løpesedler i postkassene oppfordrer valgkomiteen kandidater om å melde seg, eventuelt å få innspill til beboere vi bør ta kontakt med. Vi har intervjuet alle som deretter ønsket å ta en samtale og hadde flere som var villige til å engasjere seg.

Valgkomiteens medlemmer har også mulighet for å spørre personer vi tror kan være aktuelle for en styreplass. Når vi har gjort dette har svaret dessverre konsekvent vært at tonen de opplever på Vibbo gjør at de ikke ønsker å involvere seg.

VUB er snart ferdig med sameiets mest omfattende og kostbare rehabilitering. Valgkomiteens vurdering er at denne bør sluttføres av det nåværende styret, der alle på valg ønsker å fortsette. Vi har vurdert å gi plass for en representant for «opposisjonen», men funnet at det naturlige nå er å få prosjektet ferdigstilt og strek satt.

Til årsmøtet neste år er det naturlig å få inn nye krefter som kan forvalte våre boliger. Vi ønsker da å ha mange som kan tenke seg en styreplass å velge blant.

Valgkomiteen er av flere blitt spurt om vi vil foreslå en innleiet, utenforstående styreleder. Vår vurdering at det har vi ikke mandat til å gjøre. Både praktisk og økonomisk er et slikt grep noe et årsmøte må diskutere. Prosessen må etter vår vurdering være slik at en endring – dersom prinsippet får flertall – først må utredes og deretter fremmes på et påfølgende årsmøte.

Roller og kandidater

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

- Claus Frimann-Dahl

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

- Einar Straume
- Ina Svarød
- Trine Adele Fjeldheim

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

- Hans Christian Erlandsen
- Harald Manheim
- Unni Fürst

Vedlegg

1. Valgkomieens innstilling 2024.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Claus Frimann-Dahl	Vesteråsveien 38
Styremedlem	Trine Adele Fjeldheim	Vesteråsveien 34A
Styremedlem	Martin Grøndahl	Vækerøveien 129C
Styremedlem	Fredrik Kirsebom	Vesteråsveien 34 B
Styremedlem	Tove-Grete Solheim	Vækerøveien 135A
Styremedlem	Einar Straume	Vesteråsveien 40A
Styremedlem	Ina Svarød	Vesteråsveien 40C

Valgkomiteen

Hans Christian Erlandsen	Vesteråsveien 44
Unni Fürst	Vækerøveien 135A
Harald Manheim	Vækerøveien 137

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post Vestre Ullern Boligsameie vestreullern@styrerommet.no
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Utvalg/komiteer
Grøntgruppen

Generelle opplysninger om Vestre Ullern Boligsameie
Sameiet består av 286 seksjoner.
Vestre Ullern Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971278099, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
28 309

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

Vestre Ullern Boligsameie har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

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

Øst-Vest
Prosjektet har nå pågått i snart 21 måneder, og det er stor variasjon i antall og typer feil på den enkelte blokk. Tilbakemeldingen vi får fra både rådgivere og entreprenør er at rehabiliterings prosjektet er påbegynt til rett tid. Hadde det blitt utsatt noen år til ville det blitt en betydelig økning i betongskader. Prosjektet følges tett både fra styret og våre rådgivere. Vi i styret er glade for at vi har profesjonelle og dyktige rådgivere, vi hadde ikke klart oss uten dem. Samarbeidet og dialogen med entreprenøren og deres underleverandører er god, ikke minst takket være en meget dyktig anleggsleder hos Thorendahl AS

Slik det ligger an per i dag er prosjektet i rute og vil bli avsluttet til høsten som planlagt. Det er fortsatt ting som kan skje, men med den erfaringen vi nå har er det realistisk å si at vi blir ferdige omtrent som planlagt.

Når det gjelder økonomi viser vi til Vibbo oppdatering 28. mars i år som er gjengitt i sin helhet i sak 30 «VUB rehabiliteringsprosjekt og felleskostnader og fellesgjeld. Vi gir videre en oppdatering på fremgang mot budsjett i møtet.

VD Montasje leverer dører og vinduer i det store prosjektet. De har god kontroll på hva som skal leveres i hver leilighet. Vi er godt fornøyde med VD Montasje sin planlegging, informasjon til beboerne, tildekking av gulver, ryddighet, punktlighet og leveransene totalt sett. Noen saker er det alltid, og de kommer innom og løser det som eventuelt mangler. En del av leilighetene i Vesteråsveien vil få besøk av de to ganger siden skyvedørene må inn via stilas.

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

https://vibbo.no/vestre-ullern/nyheter/2024-2-13-konklusjon-pa-soksmal-mot-sameiet-fra-enkelte-seksjonseiere-mgfjzwvj

Felleskostnader
Styret økte felleskostnadene med 4% fra og med februar-innbetalingen for å ta høyde for inflasjon. I våre 2024 budsjetter så vi en økning på de fleste poster. Den største er på kommunale avgifter som alene har en økning på ca 17% for Oslo området.

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

Befaring/garantiarbeid i garasjeanleggene
Consolvo har foretatt reparasjonsarbeid (garanti) på anlegget for katodisk beskyttelse i garasjene i Vesteråsveien.

Vifte i innerst i garasjen i Vesteråsveien
På grunn av høy luftfuktighet og lite gjennomstrømming av luft ble det fullført montering og igangsatt en vifte i innerst i garasjen, nedre plan, i Vesteråsveien. Installasjonen ble anbefalt av Consolvo. På grunn av noe støy fra viften ble det senere montert et støydeksel på viften.

Montering av høydemarkeringsskilt i garasjetaket i Vesteråsveien
På grunn av flere uheldige hendelser i taket i garasjeanlegget har styret gått til det skritt med å montere høydemarkeringsskilt. Årsaken til skadene har vært at større varebiler bruker ledige parkeringsplasser som snuplass der takhøyden er redusert.

Bedre merking av utleide parkeringsplasser i Vesteråsveien
Det ble satt opp et kjettinggjerde på oversiden av muren på parkeringsplassene ved de utleide plassene. Hensikten med dette er å synliggjøre de reserverte utleide parkeringsplassene bedre.

Garasjefeiing
ble gjennomført 19.april i 2023, både i Vækerøveien og Vesteråsveien.
I år vil garasjefeiing gjennomføres **3.mai.**

Internett – TV – Telia
Vi er nå godt inne i andre året av den 4-årige avtalen som ble inngått med Telia i august 2022. Etter oppgraderingen høsten 2022, har alle nå fått oppjustert bredbåndshastighet til 100 mbps som standard, og det er selvsagt mange som også abonnerer på ytterligere hastighet; som kjent gir den kollektive avtalen full fleksibilitet til å individuelt tilpasse leveransene både for TV- kanalvalg og internettytelser. Det har vært en del uregelmessigheter i etterkant av oppgraderingen, og noen beboere har måttet bytte antennekontakter og/eller TV-bokser og rutere, og selv om dette selvsagt er irriterende når det skjer, har omfanget totalt sett vært begrenset.

Mobilantenne – Telia Towers
Vi har i høst oppjustert og fornyet en avtale med Telia Towers om betaling for leie av plass til deres mobilantenne, som står helt nord på eiendommen vår, mellom lekeplassen i Vækerøveien og Lysejordet Barnehage. Dette er opprinnelig en gammel avtale fra 1992, og er i år fornyet for 10 nye år. Sameiet mottar en fast (men KPI-justert) årlig leie for dette, uten noe ansvar for vedlikehold eller annet fra vår side.

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

Hovedpunktene er kort fortalt:
- Direkte investering i solcellepaneler kr. 9,6 mill, minus klimatilskudd kr. 1,8 mill så netto investering kr. 7,8 mill.
- Forventet strømproduksjon ca 627,000 kWh pr år, dette tilsvarer ca 45% av vårt forbruk fellesstrøm i dag.
- «Lønnsomheten» avhenger selvsagt av fremtidig strømpris, f.eks. pris kr 1,25/kWh betyr at det tar 10 år før investeringen er tilbakebetalt, selv uten renteberegning (med 5% kalkulasjonsrente tar det nesten 14 år).
- Usikkerhetsmomenter med belastning på tak-konstruksjoner, utfordringer med framtidig vedlikehold og reparasjoner på tak, og ikke minst noe tap av utsikt for de fleste beboere, er ikke skikkelig utredet.
- Uansett om dette kan bli et lønnsomt prosjekt på veldig lang sikt, vil et mulig prosjekt medføre kontantutlegg og/eller økte utgifter på kort og mellomlang sikt.

Styret regner ikke med at leasing finansiering vil endre lønnsomhetsbildet og anbefaler derfor å ikke gå videre med denne saken nå.

Forsikringssaker
2023 ble et ganske bra år for oss. Vi har ikke hatt de store skadene, med unntak av lekkasjer fra tak under regnværet i høst. Vi har også reforhandlet avtalen med Gjensidige med en 20% premiereduksjon fra 2024.

Bygging av bod på terrassenes øst-side
Styret har mottatt noen søknader om bygging av bod på terrassenes øst-side.
Det er flere kriterier som må oppfylles før en bod kan settes opp. Når vi nå får oppgraderte fasader ønsker vi et helhetlig og ryddig uttrykk på østsidene. Da dette er fasadeendring har søknad blitt sendt til Plan- og bygningsetaten. Vi har branntekniske «sparkeplater» mellom balkongene og styret har derfor foretatt en branntekniske vurdering. Der sparkeplater og skap er på samme vegg vil dette begrense størrelser på nedre del av skap.

Grøntgruppen
Grønt Gruppa hadde flere møter i 2023. Det er fortsatt veldig hyggelig når vi møtes og flere har lyst til å bidra ute også utenom dugnader. Men det er først og fremst kartlegging

av uteområder og ting vi ønsker å forbedre som er hovedfokuset. Planlegging av dugnad har også blitt vårt ansvar.

Dugnad
Det ble også i år arrangert 2 dugnader, satt i regi av Grønt Gruppa. Vårdugnaden ble holdt 3. mai og høstdugnaden 20. september. Det var stort oppmøte på begge to og Trines kaker og boller er nå verdensberømte på Ullern. Det ble ryddet og plantet i blomsterkasser. Videre ble det kuttet og beskåret rundt oss og i skråningene. Vi startet også opprydding etter Øst/Vest oppussingen, og det skal vi gjøre mer av i år.

Spesialavfall
Styret søkte Renovasjon- og gjenvinningsetaten om utplassering av kasser til farlig avfall. Kassene ble utplassert i juni Vækerøveien ved innkjøring til garasje øvre plan og i Vesteråsveien ved glass- og metallcontainer. Det vil også i år bli utplassert kasser til spesialavfall i løpet av våren.

Renhold
I juli 2023 hadde det over lang tid vært vasket altfor dårlig. Vi prøvde å bedre situasjonen med nesten daglig oppfølging, men til ingen nytte. Etter en hasteforespørsel fikk vi på plass en ny leverandør, Nova Service AS, som startet 1. september. Det er dog tøft å holde god kvalitet i ett sameie som står midt i et omfattende renoveringsprosjekt, men etter vår mening har vi fått på plass en leverandør som leverer bedre.

Vask av søppeldunker
Ren Dunk gjennomførte høsten 2023 spyling av alle avfallsdunkene og nedvasking av søppelrommene. Det vil bli tilsvarende i år.

Trimrommet
Styret inviterte i januar til dugnad på trimrommet. Flere beboere meldte interesse og deltok i en rundvask, støvsuging og rydding i lokalet. Det ble senere kjøpt inn nye treningsmatter.

Ventilasjon
Mange beboere har erfart at nye dører og vinduer har gjort leilighetene mye tettere enn tidligere når det var mye luftlekkasje gjennom gamle vinduer og dører.
Ventilasjonssystemet vårt er dessverre eldre og ikke ideelt da det kun trekker luft ut via kjøkkenvifter og på bad, noe som medfører at det blir konstant undertrykk i leilighetene. Tilluften skal komme via luker i vinduer eller på soverom, men det vil også være lekkasjer inn via kontakter i veggene eller andre steder hvis avtrekket er for kraftig. Det har vært behov for å justere viftene på takene som styrer uttrekk av luft fra leilighetene.

HMS
En omfattende kartlegging av alle våre fellesarealer ble utført i august. I mange fellesrom er det ganske ryddig, men i ca. halvparten står det alt for mye rot. Dette avfallet er både brannfarlig og mulig en fare for fallskader. Men da mange har lagret tingene sine i fellesrom under oppussingen som pågår, selv om ikke dette er meningen, så besluttet vi å utsette dugnaden. Vi håper på en stor siste innsats når øst/vest prosjektet er ferdig slik at det blir helt strøkent og trygt hos oss!
Styret sendt ut informasjonsskriv i forbindelse med batteribyttedagen 1. desember.
Det har blitt montert 10 nye brannslukningsapparater samt nye rømningsveiskilt fellesområdene (bod). Dette arbeidet fortsetter utover våren.

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

Dugnad
Det ble også i år arrangert 2 dugnader, satt i regi av Grønt Gruppa. Vårdugnaden ble holdt 3. mai og høstdugnaden 20. september. Det var stort oppmøte på begge to og Trines kaker og boller er nå verdensberømte på Ullern. Det ble ryddet og plantet i blomsterkasser. Videre ble det kuttet og beskåret rundt oss og i skråningene. Vi startet også opprydding etter Øst/Vest oppussingen, og det skal vi gjøre mer av i år.

Spesialavfall
Styret søkte Renovasjon- og gjenvinningsetaten om utplassering av kasser til farlig avfall. Kassene ble utplassert i juni Vækerøveien ved innkjøring til garasje øvre plan og i Vesteråsveien ved glass- og metallcontainer. Det vil også i år bli utplassert kasser til spesialavfall i løpet av våren.

Renhold
I juli 2023 hadde det over lang tid vært vasket altfor dårlig. Vi prøvde å bedre situasjonen med nesten daglig oppfølging, men til ingen nytte. Etter en hasteforespørsel fikk vi på plass en ny leverandør, Nova Service AS, som startet 1. september. Det er dog tøft å holde god kvalitet i ett sameie som står midt i et omfattende renoveringsprosjekt, men etter vår mening har vi fått på plass en leverandør som leverer godt.

Vask av søppeldunker
Ren Dunk gjennomførte høsten 2023 spyling av alle avfallsdunkene og nedvasking av søppelrommene. Det vil bli tilsvarende i år.

Trimrommet
Styret inviterte i januar til dugnad på trimrommet. Flere beboere meldte interesse og deltok i en rundvask, støvsuging og rydding i lokalet. Det ble senere kjøpt inn nye treningsmatter.

Ventilasjon
Mange beboere har erfart at nye dører og vinduer har gjort leilighetene mye tettere enn tidligere når det var mye luftlekkasje gjennom gamle vinduer og dører.
Ventilasjonssystemet vårt er dessverre eldre og ikke ideelt da det kun trekker luft ut via kjøkkenvifter og på bad, noe som medfører at det blir konstant undertrykk i leilighetene. Tilluften skal komme via luker i vinduer eller på soverom, men det vil også være lekkasjer inn via kontakter i veggene eller andre steder hvis avtrekket er for kraftig. Det har vært behov for å justere viftene på takene som styrer uttrekk av luft fra leilighetene.

HMS
En omfattende kartlegging av alle våre fellesarealer ble utført i august. I mange fellesrom er det ganske ryddig, men i ca. halvparten står det alt for mye rot. Dette avfallet er både brannfarlig og mulig en fare for fallskader.

Men da mange har lagret tingene sine i fellesrom under oppussingen som pågår, selv om ikke dette er meningen, så besluttet vi å utsette dugnaden. Vi håper på en stor siste innsats når øst/vest prosjektet er ferdig slik at det blir helt strøkent og trygt hos oss!
Styret sendt ut informasjonsskriv i forbindelse med batteribyttedagen 1. desember.
Det har blitt montert 10 nye brannslukningsapparater samt nye rømningsveiskilt fellesområdene (bod). Dette arbeidet fortsetter utover våren.

Ny membran på balustrade mellom Vesteråsveien 28 og 32

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at prosjektet ligger foran planen.

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 12 934 060.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet 44 700 til ferdigstillelse prosjekt fasaderehabilitering.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

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

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestre Ullern Boligsameie.

Lån
Vestre Ullern Boligsameie har lån i OBOS banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet

Til årsmøtet i Vestre Ullern Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestre Ullern Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 30. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

VESTRE ULLERN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 278 099, KUNDENR. 1032

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	- Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	19 545 586	17 189 751	19 474 000	20 853 000
Innbetalinger		0	19 923 916	0	0
Ladeinntekter EL-bil		66 148	277 644	0	300 000
Andre inntekter	3	67 788	266 797	150 000	400 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**19 679 522**	**37 658 108**	**19 624 000**	**21 553 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-114 492	-125 588	-139 000	-119 596
Styrehonorar	5	-612 000	-600 000	-600 000	-600 000
Revisjonshonorar	6	-19 563	-17 125	-17 000	-20 000
Andre honorarer		-200 000	-12 000	-212 000	-215 000
Forretningsførerhonorar		-475 190	-456 915	-479 000	-495 000
Konsulenthonorar	7	-51 735	-64 941	-150 000	-210 000
Drift og vedlikehold	8	-53 677 352	-11 491 019	-45 473 550	-47 590 000
Forsikringer		-1 854 020	-1 779 602	-1 958 000	-1 608 000
Kommunale avgifter	9	-2 485 529	-2 113 706	-2 643 000	-2 906 500
Ladekostnader EL-bil		-13 047	0	0	-182 400
Energi/fyring		-1 906 921	-2 505 716	-2 400 000	-1 800 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 295 227	-1 236 829	-1 339 000	-1 345 300
Andre driftskostnader	10	-2 172 308	-1 907 398	-2 067 000	-2 371 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-64 877 384**	**-22 310 838**	**-57 477 550**	**-59 463 296**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-45 197 861**	**15 347 270**	**-37 853 550**	**-37 910 296**
Innbetalt andel fellesgjeld		2 540 002	2 583 446	0	0
DRIFTSRESULTAT		**-42 657 859**	**17 930 716**	**-37 853 550**	**-37 910 296**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	523 566	322 144	100 000	100 000
Finanskostnader	12	-4 355 389	-2 353 975	-4 143 000	-8 744 230
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 831 823**	**-2 031 831**	**-4 043 000**	**-8 644 230**
ÅRSRESULTAT		**-46 489 683**	**15 898 885**	**-41 896 550**	**-46 554 526**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	15 898 885		
Fra annen egenkapital		-46 489 683	0		

VESTRE ULLERN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 278 099, KUNDENR. 1032

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Rehabilitering	13	0	0
Andre varige driftsmidler	14	2	3
SUM ANLEGGSMIDLER		**2**	**3**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader	15	156 264	837 809
Kundefordringer		15 529	40 363
Forskuddsbetalte kostnader		347 496	9 056
Andre kortsiktige fordringer	16	432 464	574 232
Driftskonto OBOS-banken		6 386 358	765 691
Skattetrekkskonto OBOS-banken		22 387	12 674
Sparekonto OBOS-banken		18 838 511	17 006 175
SUM OMLØPSMIDLER		**26 199 009**	**19 246 001**
SUM EIENDELER		**26 199 011**	**19 246 004**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	17	-92 647 155	-46 157 473
SUM EGENKAPITAL		**-92 647 155**	**-46 157 473**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	105 581 216	60 532 441
SUM LANGSIKTIG GJELD		**105 581 216**	**60 532 441**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		97 001	309 789
Leverandørgjeld		12 331 521	4 511 903
Skyldige offentlige avgifter	20	20 345	17 777
Påløpte renter		611 987	16 584
Påløpte avdrag		195 725	0
Garasjeregnskap		0	3 750
Annen kortsiktig gjeld	21	8 372	11 233
SUM KORTSIKTIG GJELD		**13 264 951**	**4 871 036**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**26 199 011**	**19 246 004**
Pantstillelse	0	0
Garantiansvar		

Oslo, 18.04.2024
Styret i Vestre Ullern Boligsameie

Claus Frimann-dahl	Trine Adele Fjeldheim	Martin Grøndahl
Fredrik Kirsebom	Tove-grete Solheim	Einar Straume
Ina Svarød		

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING
Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	14 304 506
Lånekostnad I (adm)	2 641 857
Lånekostnad II (adm)	2 143 266
Regulering IN lån 1 (adm)	112 109
Regulering IN lån 2 (adm)	111 427
Garasjeleie	86 000
Avregning strøm el-bil 8.9.22-12.1.23	289 065
Avregning El-bil lading (Avsatt i 2022 men innkrevd i 2023)	-142 644
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**19 545 586**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Gjensidige Forsikring	29 188
Regnskapskorrigeringer	50
Nøkler, bombrikkr	19 550
Portåpner	16 800
Skilt	2 200
SUM ANDRE INNTEKTER	**67 788**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-114 492
SUM PERSONALKOSTNADER	**-114 492**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 612 000.
Av kr 612 000 er kr 12 000 honorar til valgkomiteen.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 23 069, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 563.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-51 735
SUM KONSULENTHONORAR	**-51 735**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Arkitekthonorar Dyrø & Moen	-364 574
Byggteknisk konsulenthonorar Øyvind Moe	-2 427 909
VVS-arbeider fra Jar Tek Rør AS	-16 686
Andre konsulenthonorar Ødegård og Lund AS	-872 075
Avsatt tap fasaderehabilitering ifb dom fra Oslo Tingrett	-90 000
Advokathonorar	-607 813
Avsatt rettshjelpdekning fra Gjensidige	400 000
Egenandel forsikring	-10 000
Hovedentreprenør Thorendahl AS, fasader	-48 701 155
Elektroarbeider fra AS Watt	-35 038
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-52 725 250**
Drift/vedlikehold bygninger	-125 709
Drift/vedlikehold elektro	-33 204
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-77 549
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 626
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-120 115
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-446 585
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-71 580
Egenandel forsikring	-50 000
Kostnader dugnader	-2 734
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-53 677 352**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 743 231
Renovasjonsavgift	-742 298
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 485 529**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-10 000
Container	-26 127
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 501
Verktøy og redskaper	-8 402
Driftsmateriell	-67 826
Lyspærer og sikringer	-18 414
Vaktmestertjenester	-1 476 323
Renhold ved firmaer	-305 525
Snørydding	-111 541
Andre fremmede tjenester	-68 565
Kontor- og datarekvisita	-5 429
Trykksaker	-3 797
Andre kostnader tillitsvalgte	-23 069
Andre kontorkostnader	-12 303
Porto	-3 600
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-11 903
Bank- og kortgebyr	-6 739
Velferdskostnader	-4 858
Konstaterte tap	-35
Avsetning tap på fordringer	8 648
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 172 308**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	25 712
Renter av sparekonto i OBOS-banken	288 586
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	6 060
Kundeutbytte fra Gjensidige	197 706
Andre renteinntekter	5 501
SUM FINANSINNTEKTER	**523 566**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (OBOS01)	-1 652 739
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (OBOS03)	-160 981
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (OBOS04)	-1 557 344
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (OBOS 05)	-984 325
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 355 389**

NOTE: 13
REHABILITERING

Arkitekthonorar Dyrø & Moen	963 768
Byggteknisk konsulenthonorar Øyvind Moe	3 682 445
VVS-arbeider fra Jar Tek Rør AS	30 580
Andre konsulenthonorar Ødegård og Lund AS	1 196 181
Bygningsgebyr	53 940
Avsatt tap fasaderehabilitering ifb dom fra Oslo Tingrett	90 000
Advokathonorar	670 063
Avsatt rettshjelpdekning fra Gjensidige	-400 000
Egenandel forsikring	10 000
Hovedentreprenør Thorendahl AS, fasader	56 962 668
Elektroarbeider fra AS Watt	35 038
Delsum prosjektskostnader	63 294 683
Kostnadsføring prosjekt 2022	-10 611 934
Kostnadsføring prosjekt 2023	-52 682 750
Delsum	-63 294 684
SUM REHABILITERING	**0**
Delsum prosjektskostnader	63 294 683
Finanskostnader lån OBOS05	984 325
Totale prosjektskostnader	**64 279 008**
Finansiering	
Kapitalinnkaling	19 923 916
Lån OBOS05	50 000 000
Egenfinansering	0
Total finansiering	**69 923 916**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Henger		
Kostpris	23 500	
Avskrevet tidligere	-23 499	
		1
Snøfreser		
Kostpris	31 966	
Avskrevet tidligere	-31 965	
		1
Traktor		
Kostpris	318 750	
Avgang 2023	-1	
Avskrevet tidligere	-318 749	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2**

NOTE: 15
RESTANSER FELLESKOSTNADER

Restanser på felleskostnader	246 264
Avsatt tap fasaderehabilitering ifb dom fra Oslo Tingrett	-90 000
SUM RESTANSER FELLESKOSTNADER	**156 264**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	390 000
Avregningskonto	42 464
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**432 464**

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-126 566 491
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	31 379 334
Egenkapital fra IN 2023	2 540 002
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-92 647 155**

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

NOTE: 18
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS. **OBOS03**
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,60 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2017	-4 898 917	
Nedbetalt tidligere	1 850 455	
Nedbetalt i år	612 647	
		-2 435 815

OBOS-Banken. **OBOS05**
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-50 000 000	
Nedbetalt i år	0	
		-50 000 000

OBOS-banken AS lån 01
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,60 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2014	-62 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	9 566 866	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 101 227	
Nedbetalt tidligere, IN	22 860 273	
Nedbetalt i år, IN	1 122 171	
		-27 349 463

OBOS-banken AS lån 04
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,60 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig, 2018	-40 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 569 821	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 115 180	
Nedbetalt tidligere, IN	7 101 230	
Nedbetalt i år, IN	1 417 831	
		-25 795 938
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-105 581 216**

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-15 762
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 583
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-20 345**

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Husleie	-8 372
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-8 372**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79529037. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld
Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023-2024	Øst-Vest rehabilitering	Fullstendig betongrehabilitering på vestterrasser og øst-balkonger. Skifte av terrassedører, vinduer og inngangsdør
2019	Betongrehabilitering garasjene	Oppgradering balustradepartiet
2018	Membran balustrade Vækerøveien	
2014 - 2016	Gavlveggprosjekt	
2012	Ny membran balustrade Vesteråsveien	
2012	Nye varmtvannsberedere	3 av 5 berederene i Vækerøveien (fra 1991), skiftet ut. 2 beredere fra 2006.
2012	Vedlikeholdsspyling kloakkrørene	
2012 - 2013	Ventilasjonsanlegget	Skifte av vifter og rens av avtrekksløpene.
2011 - 2012	Oppussing trappeoppganger	
2009 - 2010	Takrehabilitering	Nye tak lagt på samtlige blokker. 10 mål med tak har fått ny membran, nye takluker, bedre avrenning og nye beslag.

Sak til årsmøtet 2024 i VUB:

Sak: Ulovlig igangsetting av rehabilitering øst/vest – dører og vinduer.

Styret har ikke hatt lovlig vedtak fra seksjonseierne i VUB for å igangsette rehabilitering dører/vinduer øst/vest og styrets leder må ta ansvar for at styret ikke følger gjeldende

Bakgrunn:

DOMSSLUTNING I hovedsøksmålet: 1. Vedtaket fra årsmøte av 18. oktober 2021 er ugyldig, så vidt gjelder fasadedelen i øst/vest-prosjektet. I motsøksmålet: 2. De saksøkte frifinnes for betalingskravet knyttet til fasadedelen i øst/vestprosjektet. For begge sakene: 3. I sakskostnader for tingretten betaler Vestre Ullern Boligsameie en samlet sum på 100 000 – etthundretusen – kroner til Fredrik Unnar Aarsæther, Margrethe Klokk, Iver Huitfeldt, Knut Senstad, Sissel Nyhammer, Christoffer J. Hansen-Dahl, Bjørn Rønning, Elin Lindvik, Anne Kari Vindenes, Eivind Müller, Britt Müller, Steinar Gjøvik, Tania W. Leporowski, Lars Stoltenberg og Kjersti Stoltenberg innen to uker fra forkynnelse av denne dommen. -> NB! markering og understrekning foretatt av forslagsstiller.

➔ Dommens pkt. 2 sier at alle seksjonseiere som selv har forskuttert og selv betalt utskiftinger siste årene, ikke skal betale for standard løsning utskifting.

Styret har ikke gyldig vedtak for rehabilitering fasade øst/vest med dører/vinduer på hele 20 mill. kroner. De har trumfet gjennom prosjektet ulovlig. Denne delen av rehabiliteringen burde vært gjort frivillig; dvs. de som ønsket å bytte kunne gjøre det på felles organisering. Det er meget ALVORLIG når styret igangsetter et så stort prosjekt uten å ha juridisk dekning for

tiltaket. Styreleder må ta ansvaret for dette og fratre - eller stilles til ansvar med mistillit på årets årsmøte.

Styreleder har ved flere anledninger opptrådt arrogant, avvisende og i noen tilfeller meget kvinnediskriminerende. Overfor forslagsstiller har styreleder i lengre tid obstruert (motarbeidet) vår åpenbare reklamasjon på utførte arbeider terrasse. Han har ingen tillit blant mange sameiere.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet 2024 har ikke tillit til dagens styreleder og han bør fratas alle verv i Vestre Ullern Boligselskap, og derfor ta ansvar for de feilgrep styret må stå til ansvar for.
Seksjonseierne oppfordres til å vise sin mistillit til styreleder ved å sørge for at noen du stoler på får din fullmakt.

Oslo 3. mars 2024
Unnar Fredrik Aarsæther, Vækerøveien 131
Arkiv VUM-Årsmøter-2024

Begrunnelse for Valgkomiteens innstilling

Hvert år er styreleder samt halvparten av styremedlemmene på valg. Styreleder velges for ett år, styremedlemmene for to. Slik sikres kontinuitet, men også en mulighet for fornyelse.

Valgkomiteens arbeidsmåte er å intervjue alle styremedlemmer enkeltvis, og ikke bare de som er på valg. Hensikten er å vurdere hvordan styret arbeider. Vår vurdering er at styret trekker godt sammen, også i saker der det har vært et flertall/mindretall. De styremedlemmer som er på valg får spesiell oppmerksomhet, både med tanke på om de ønsker gjenvalg og for å vurdere om de er modne for utskifting.

Gjennom oppslag og løpesedler i postkassene oppfordrer valgkomiteen kandidater om å melde seg, eventuelt å få innspill til beboere vi bør ta kontakt med. Vi har intervjuet alle som deretter ønsket å ta en samtale og hadde flere som var villige til å engasjere seg.

Valgkomiteens medlemmer har også mulighet for å spørre personer vi tror kan være aktuelle for en styreplass. Når vi har gjort dette har svaret dessverre konsekvent vært at tonen de opplever på Vibbo gjør at de ikke ønsker å involvere seg.

VUB er snart ferdig med sameiets mest omfattende og kostbare rehabilitering. Valgkomiteens vurdering er at denne bør sluttføres av det nåværende styret, der alle på valg ønsker å fortsette. Vi har vurdert å gi plass for en representant for «opposisjonen», men funnet at det naturlige nå er å få prosjektet ferdigstilt og strek satt.

Til årsmøtet neste år er det naturlig å få inn nye krefter som kan forvalte våre boliger. Vi ønsker da å ha mange som kan tenke seg en styreplass å velge blant.

Valgkomiteen er av flere blitt spurt om vi vil foreslå en innleiet, utenforstående styreleder. Vår vurdering at det har vi ikke mandat til å gjøre. Både praktisk og økonomisk er et slikt grep noe et årsmøte må diskutere. Prosessen må etter vår vurdering være slik at en endring – dersom prinsippet får flertall – først må utredes og deretter fremmes på et påfølgende årsmøte.

REGISTRERINGSBLANKETT
For årsmøte

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjonsnummer:

Signatur – eier	**Dato:**

De som ikke kan møte opp på årsmøtet kan stille ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenforstående registreringsdel og fullmakten nedenfor fylles ut. Fullmakten må være en blankofullmakt.

FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøte i

Vestre Ullern Boligsameie

Signatur – fullmektig:	**Dato:**

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Vestre Ullern Boligsameie

Organisasjonsnummer: 971278099
Møtet ble avholdt 22. mai kl. 18:00, Lilleaker skole - oppmøte 17:30 for registrering.

Antall stemmeberettigede som deltok: 105
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 38

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Anne Birgitte Junge er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Anne Birgitte Junge foreslått. Axel Flinder og Trine Fjeldheim ble foreslått som protokollvitner

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat foreslås ført mot egenkapital..

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600.000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 600.000. Godtgjørele til valgkomiteen settes til kr. 15.000.

✓ **Vedtatt. Godtgjørelse til valgkomiteen ble foreslått og vedtatt på årsmøtet.**

7. Prosjekthonorar til styret

Styret har hatt arbeidsbelastning langt utover normalt styrearbeid pa˚dette prosjektet bade hva gjelder daglig oppfølging, kommunikasjon til beboere og beslutninger. Styret foreslaˊ derfor et ekstra honorar for a˚ kompensere for denne belastningen i byggeperioden. Fordeling vil kunne besluttes av styret/styreformann.

Forslag til vedtak:
Prosjekthonorar settes til kr. 200 000

✓ **Vedtatt.**

8. Vedtektsendring - fremtidig vedlikehold av terrassevinduer

I forbindelse med øst/vest-prosjektet fikk de seksjonseierne som ønsket det, sette inn større skyvedører til leilighetene fremfor standard størrelse terrassedør og vindu. Dette har vært mulig å gjøre tidligere også, i medhold av vedtektene § 25. Etter øst/vest-prosjektet er det mange som har satt inn skyvedører.

Sameiet har ansvar for utskifting av terrassedører og vinduer, og i dette ligger å opprettholde standarden på bygningsmassen. Skyvedørsløsningen er en standardheving som går ut over sameiets forpliktelse. I øst/vest-prosjektet betalte derfor seksjonseier selv for å få satt inn skyvedører, men sameiet dekket en andel av kostnadene tilsvarende en standardløsning med dør og vindu. Med andre ord betalte seksjonseierne selv for standardhevingen skyvedørene utgjør, mens sameiet dekket kostnadene tilsvarende vanlig vedlikehold.

Styret mener det er riktig å benytte det samme prinsippet ved fremtidige vedlikeholdstiltak knyttet til fasade. Det vil si at ved fremtidig utskifting av terrassedører, er sameiets forpliktelse begrenset til kostnaden ved utskifting av en standard terrassedør og vindu. Merkostnadene forbundet med utskifting av skyvedører, betales av seksjonseierne som har benyttet seg av denne valgmuligheten.

Styret fremmer nå et forslag til vedtektsendring, for å presisere at eierne av seksjoner med skyvedør selv er ansvarlige for merkostnader i forbindelse med felles vedlikeholdstiltak. Dette følger allerede av eierseksjonslovens regler, men styret mener det er nyttig at det kommer tydelig frem i vedtektene, ikke minst av hensyn til fremtidige seksjonseiere.

Forslaget til endring fremgår av markert tekst nedenfor, og tas inn som et tillegg til § 25 i dagens vedtekter.

Eksisterende §25:

§ 25 DØRER MOT TERRASSENE

Seksjonseiere som ønsker det, kan installere heve/skyvedør / foldedør ut mot terrassen(e) i egen leilighet. Det forutsettes at eventuelle nødvendige godkjenninger fra relevante bygningsmyndigheter foreligger. Innsettingen må utføres fagmessig. Nåværende åpning i bredde og høyde beholdes, men nedre del senkes slik at døren kommer på høyde med den nåværende døren. Planlagt skifte skal forelegges styret for godkjenning.

Fjernes fra §25:

Nåværende åpning i bredde og høyde beholdes, men nedre del senkes slik at døren kommer på høyde med den nåværende døren.

Tillegg til §25:

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

Styrets innstilling
Styret innstiller på å endre §25 i henhold til ovenstående.

Forslag til vedtak:
VUB vedtekter § 25 endres i tråd med forslaget i saksfremstillingen ovenfor

✓ **Vedtatt. 1.stemme i mot.**

9. Oppussing av oppgangen til leilighetetene.

Fremmet av: Marja-Riitta Heikkonen

Gangareal til leilighetene ser ikke så tiltalende ut og burde i hverfall males gjerne i gladefarger.

Styrets innstilling
Styret er enig i at gangarealene trenger en oppgradering, men akkurat nå er sameiet inne i en større rehabiliteringsperiode som vi prioriterer å ferdigstille.

Styret har innhentet tilbud på hva det vil koste sameie å male oppgangene. For oppgradering/maling uten utskifting av gulvbelegg og lamper, vil koste sameie mellom 3-4 MNOK. Skal vi kun male rekkverk og lister vil det koste sameie ca 1,5 MNOK. Styret vil legge dette inn i fremtidig vedlikeholdsplan og utarbeide en prioritering for dette sammen med annet nødvendig vedlikeholdsarbeid. Styret innstiller på å forkaste forslaget slik som det er fremmet og erstattes med alternativt forslag 2:

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Oppussing i oppgangene bør gjøres.
Styret bør finne ut hvordan.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styrets forslag til vedtak: Styret vil legge oppussing av oppganger inn i fremtidig vedlikeholdsplan og utarbeide en prioritering for dette sammen med annet nødvendig vedlikeholdsarbeid.

✓ **Vedtatt. Enstemmig**

10. Dele sameiet i 2

Fremmet av: Øyvind Dahlbo

Føler sameiet er alt for stort og lite oversiktlig. Hva med å dele sameiet i 2. Vesteråsveien og Vækerøveien. Det ville blitt mer samhold og god stemning enn det er i dag tenker jeg.

Styrets innstilling
Det er mange fordeler og få ulemper ved å være et stort sameie. Vækerøveien og Vesteråsveien har vært et sameie i 47år og det har aldri vært noe naturlig å skille disse fra hverandre. Vi har felles interesser og problemstillinger. Styret opplever både god trivsel, godt samhold og lite rivalisering. Vi ser ingen naturlige grunner til å skille disse to adressene og tror derimot dette vil føre til økte kostnader og en mulig komplisert og kostbar juridisk prosess for å etablere to sameier.

Styret innstiller på at forslaget forkastes.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. 1. stemme for forslaget**

11. Stemme gjennom bank app

Fremmet av: Øyvind Dahlbo

Hei!

Ser ingen vits med at vi stemmer med håndsopprekking i 2024. Det er digitale løsninger som gjør det 100% sikkert å stemme for eksempel gjennom bank app. Det er mange som ikke har anledning til å komme eller føler ubehag med å stemme i saker som ikke er populære å stemme på i en åpen sal. Dette burde være.mer anonymt i fremtiden. Det vil i tillegg få mange flere til å engasjere seg i sakene i borettslaget. Dette ble gjennomført under korona pandemien og fungerte veldig bra.

Styrets innstilling
Det er mulig å gjennomføre en hybrid løsning hvor avstemningen skjer digitalt etter møtet. Styret synes allikevel årsmøtet er en anledning til fysisk å møtes og involvere alle som sameie og naboer og diskutere saker som opptar alle. Debatt og menneskelig interaksjon ønskes fra alle og vanskeliggjøres gjennom digitale løsninger og vi tror meget få opplever ubehag ved å gi sin stemme ved håndsopprekking. Ved gjennomgang av protokoller for årsmøtene i 2020 og 2021 som ble gjennomført heldigitalt finner vi hverken at flere deltok eller hadde avvikende stemmegiving. Tvert imot var det færre deltagere på digitalt årsmøtet i 2020, flere blanke stemmer på digitalt årsmøte i 2021 og mindre eller ingen debatt om saker.

Styret innstiller på fysiske møter uten parallell digital stemmegiving og at forslaget forkastes.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. 5 stemmer for forslaget.**

12. Investerings-stopp.

Fremmet av: Fredrik Unnar Aarsæther

Siste 15-16 årene er det foretatt flere tunge investeringer på mer enn 250 millioner kroner i sameiet: 1. Takene renovert ca. 2010. 2. Ende-gavler + vinduer og nå 3. Betong + fasade øst/vest. Dette merkes godt på lommeboka for de fleste og felleskostnadene m/avdrag + renter har eksplodert. Likeså har styret bevilget seg styre-honorar som har galoppert.

Nå trekkes ny investering opp av hatten av styret: Solcellepanel som de beregner til ca. 10 mill. kroner. Tallene er meget upålitelige og kan fort komme opp i 20-30 mill. kroner med en tilbakebetalingstid på 20-40 år. NB! Husk at takene ble rehabilitert for 15-17 år siden (levetid 40-60 år). Det er grunn til å anta at ved montering solcelleanlegg, vil all shingel på taket måtte pumpes i sugebil - kjøres bort og renses, for så å fraktes/plasseres nå montering er ferdig. Dette lager mye meget høy støy og koster penger. Skader i taket ved montering vil også koste penger. Solcellepanel (1 M høyde ekstra på taket) vil også stjele utsikt og det ser overhode ikke pent ut. Dette er en investering sameiet IKKE må eller behøver å gjøre nå.

Mange eiere er også trøtte og slitne av kontinuerlige, nye prosjekter med betydelig støy og ulemper, samt økende kostnader og høye styre-honorarer. Nå er nok - nok for en stund. Sameiet trenger en "pause" frem til 2030 før det eventuelt vurderes nye prosjekter og styre-honorarene bør ned på "vanlig driftsnivå": Dvs. ned mot halvparten.

Styrets innstilling
Styret har fått gjennomført et mulighetsstudie inklusive kostnader og lønnsomhet ved installasjon av solceller på tak på oppdrag fra årsmøtet 2021. Konklusjonene fra dette viser høye kostnader og lav lønnsomhet i tillegg til at det vi vanskeliggjøre fremtidig vedlikehold på tak og mulige andre begrensinger. Styret vil derfor ikke anbefale dette. Vi har nå ferdiggjort alle store rehabiliteringsplaner med tak, gavlvegger, garasje, balustrade og terrasser og fasader. Vi har derfor ingen større prosjekter planlagt i nærmeste fremtid. Styret tror allikevel at det er uklokt å legge begrensinger på vedlikehold i et 45 år gammelt sameie og innstiller på å forkaste forslaget. Vi er også usikre på om dette er mulig mht begrensinger i eierseksjonsloven §57. Årsmøtet er suverent og kan til enhver tid nekte å gjennomføre investeringer.

Styret innstiller på at forslaget forkastes.

Forslag til vedtak:
✕ **Ikke vedtatt. Forslaget ble trukket av forslagsstiller**

13. Forretningsorden - Taletid årsmøte 2024

Fremmet av: Fredrik Unnar Aarsæther

Det har, grunnet mye misnøye med styret siste årene, utviklet seg en kultur for "steinhard" ledelse av årsmøtet med "ned-klubbing" og knapp tid for forslagsstillere på saker til å presentere og begrunne sin sak. Det foreslås ved årsmøte 2024 taletid til forslagsstillere på inntil 10 min., slik at årsmøtet får muligheten til god forståelse av hva forslag innebærer.

Styrets innstilling
Styret har fått med seg misnøyen med styre og styreleder fra forlagsstiller både her, via Vibbo, anleggelse av sak mot sameiet og mye e-post korrespondanse gjennom de siste par år. Styret opplever at misnøyen begrenser seg til forslagsstiller med noen tilhengere, og styret bruker uforholdsmessig mye tid på å svare på gjentatte henvendelser fra denne om de samme sakene. Vi tror ikke våre sameiere opplever hverken steinhard ledelse eller ned-klubbing. Vi tror ikke det er hensiktsmessig eller praktisk gjennomførbart å ha en taletid på 10 minutter. Dette ville isåfall medført at forslagsstiller gjennom sine 5 innspill til dette årsmøte alene ville stått for 50 minutter av våre sameieres tid på bekostning av saker som disse er opptatt av. Styret innstiller på at forslag forkastes.

Forslag til vedtak:
✕ **Ikke vedtatt. Saken ble trukket av forslagsstiller**

14. Mistillit styreleder

Fremmet av: Fredrik Unnar Aarsæther

Se vedlegg

Styrets innstilling
Styret har redegjort for utfallet av saken fra enkelte seksjonseiere mot sameiet i Vibbo melding den 13. februar og konkluderer: "Vi har vurdert å ta saken til avstemning i årsmøtet igjen for å gjøre gyldig vedtaket om fasadedelen. Siden prosjektet er vesentlig ferdig og tingretten sier vi har fordelt kostnadene riktig fordelt og i henhold til eierseksjonsloven anbefaler styret at vi er ferdige med saken."

Styret, med unntak av styreleder som erklærte seg inhabil og ikke deltok under saksbehandlingen, innstiller på å forkaste forslaget. Styreleder er på valg og innstilt av valgkomiteen for et år til.

Forslag til vedtak:
✕ **Ikke vedtatt. Forslaget ble trukket av forslagsstiller.**

15. Tilbakebetaling forskudd tilknytning infrastruktur el-bil 2017-2022

Fremmet av: Fredrik Unnar Aarsæther

I 2017/18 ble det etablert ny infrastruktur til ladning el-bil i sameiet hvor det ble "fistet" med rabatt dersom man betalte inn forskudd på avgift tilknytning. Noen seksjonseiere betalte inn kr 10.000 i slikt forskudd. Avtalen/opplegget var at denne infrastrukturen for el-uttak skulle betales av de som hadde behov for denne tjenesten.

Men så "skrotet" det nye styret denne investeringen fordi de ønsket en teknologisk mer "fancy" installasjon, som gjorde/gjør at sameiet i det store rehabiliterings-prosjektet betaler hele regningen - dvs. oss alle - noen av oss en gang til. Flere seksjonseiere (mindretall), som aldri fikk knyttet seg til, fordi de ennå ikke hadde anskaffet seg el-bil, og heller aldri fikk levert "motytelsen" i denne avtalen, har NÅ BEDT OM Å FÅ DISSE PENGENE TILBAKE. Styret sier nei til de som innbetalte 2017-2019, MEN ja til de som innbetalte senere.

Styret bryter mindretallsvernet i Eierseksjonsloven og forskjellsbehandler før/etter 2019. Styret er flere ganger blitt bedt om en juridisk redegjørelse for vedtaket, men de ignorerer kravene og svarer ikke. Brudd på eierseksjonsloven er også påpekt, men de svarer ikke. Flere sameiere har også bedt om antall sameiere som har betalt kr 10.000, men som ikke fikk benyttet tjenesten og heller ikke fikk levert noen tjeneste tilbake. Det er avtalebrudd på innskuddet og styret vil IKKE SVARE PÅ HVOR MANGE dette dreier seg om. Det underbygger også styrets manglende vilje til å være transparent overfor sin seksjonseiere.

Transaksjon 09222115557518754951 Signert ABJ2, TF, AF

Denne forskjellsbehandlingen og brudd på mindretallsvernet i eierseksjonsloven kan årsmøtet ikke godta. Det er heller ikke moralsk og riktig på noen måte. Ikke skaper det godt naboforhold heller og det svekker tilliten til styreleder.

Styrets innstilling
Styret har på Vibbo den 5. september 2023 begrunnet hvem som har krav på å få tilbakebetalt innbetalingen til infrastruktur med 3 års foreldelsesfrist i henhold til foreldelsesloven § 2.

Styret publiserte videre på Vibbo den 13. september 2023 et skriv med tittel: "Behov for oppklaring om el-bil ladere" som gir oppsummering av vedtak om nye ladebokser på årsmøtet 2023 samt litt av historien rundt vedtaket i 2017 om innbetaling av avgift for infrastruktur og hva alternativet er dersom alle skulle få tilbakebetalt dette beløpet. I korte trekk: 1) "Seksjonseierne som har betalt avgiften har enten hatt nytte av dette gjennom flere år eller har hatt mulighetene til å knytte seg til anlegget i seks år uten å ha benyttet seg av denne muligheten." og 2) "Det er riktig som noen skriver at styret *kunne ha valgt* å betale tilbake alle seksjonseiere som har bidratt til den gamle infrastrukturen. For å kunne gjøre dette ville vi måttet hente inn tilsvarende beløp ved kapitalinnhenting fra alle 286 seksjonseiere. Dette ville vært i størrelsesorden 5.200 kroner per seksjon hvor de fleste (286 minus 124) tidligere hverken har benyttet eller hatt muligheten til å benytte seg av anlegget."

Styret innstiller på å forkaste forslaget.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. 32 stemmer for forslaget**
52 stemmer imot forslaget

16. Ubesvarte spørsmål til styret

Fremmet av: Sissel Garaas

Det er Vibbo som er kanalen inn til styret. Spørsmål er blitt sendt, men ikke besvart:

Hvor mange sameiere har ikke fått tilbake innbetalte kr 10000-15000?

Hva er gjort for å få tilskudd til energisparende tiltak v/skifte av vinduer/dører?

Hva er gjort/vil bli gjort i saken hvor parkeringsplasser langs Vesteråsveien er " gitt bort" til ny eier i nr:16-18?

Styrets innstilling
1) Styret har redegjort for beslutning rundt tilbakebetaling av infrastruktur i to omganger ifjor høst:

https://vibbo.no/vestre-ullern/nyheter/2023-9-13-behov-for-oppklaring-om-el-bil-ladere

https://vibbo.no/vestre-ullern/nyheter/2023-9-5-tilbakebetaling-av-bidrag-til-ladeinfrastruktur-fra-seksjonseiere

Styret kan ikke se at spørsmålet rundt hvor mange som ikke har fått tilbake 10-15.000 NOK er relevant for beslutningene som er fattet. Dette er formidlet til forslagsstiller tidligere.

2) Styret undersøkte tidlig om vi kunne få støtte til energibesparende tiltak ved å skifte vinduer og dører. Vi kunne fått noe støtte til vinduer dersom vi hadde gått for en isolasjonsverdi (u-verdi) lik 0.8 eller bedre på vinduer. Støtten var allikevel ikke mer enn det ville koste å sette inn vinduer med fra valgte u=1.0 til u=0.8. Fra et teknisk ståsted var det heller ikke anbefalt å bruke u=0.8 da dette kunne føre til kondensutfordring på vinduer da disse ville ha bedre isoleringsevne enn leilighetene forøvrig.

3) Styret har ikke gitt bort noen plasser. Styret publiserte en nyhet om dette den 15. desember: "Parkering i Vesteråsveien". https://vibbo.no/vestre-ullern/nyheter/2023-12-15-parkering-i-vesterasveien-zgvjyjfl På offentlige kart er det klart at tomtegrensen til V16-18 går midt i veien og at parkeringen langs veien isåfall skjer

på deres tomt. Styret har heller ikke funnet en tinglysning som viser at vi har en spesiell avtale. Når det er sagt er det samtidig opplagt at Selvaag må ha hatt en bruksrett til veien da denne inngikk avtale om å kjøpe tomten før bygging fant sted. Det er også opplagt at VUB har stått for vedlikehold og brøyting av denne veien i 47 år og har fått noe kostnadsdeling for dette fra Vesteråsvveien 14. Skiltingen ble satt opp av et tidligere styre ca 2008-10 med den antagelse at dette hadde de rett til.

Styret synes forøvrig at det beste utfallsrommet hadde vært at ingen parkerte langs denne veien da innkjøring og utkjøring samtidig som det er parkerte biler langs veien er både trangt og tildels risikofylt. Ihvertfall på vinteren må utkjørende biler opp på fortauet på motsatt side dersom det er innkommende kjøretøy samtidig.

Styret vil fortsette å jobbe med denne saken for å etablere hvilke rettigheter vi har i saken. Hevd i denne saken er ikke et opplagt juridisk spørsmål, men et som er verd å forfølge gitt begrunnelsene ovenfor.

Forslag til vedtak:
Styret bes om å svare på disse spørsmålene på årsmøtet 22. mai 2024.
✓ **Vedtatt. Spørsmålene ble besvart under årsmøtet.**

17. Avklaring av pkt 1 i innsendte forslag:

Fremmet av: Heidi Khazaie Teige

Med nedenstående menes mitt forslag 1) At styret eller andre ikke trenger å informere eller tid på det som vi allerede vet og ikke har spørsmål til for behandling. For eksempel ang. murrehabiliteringen som er allerede utført or resultatet er allerede kjent, eller vinduene som er montert og hvor fine de er, eller lignende (eksempelvis) Slik at det blir tid til å behandle de sakene som sameiere vil ha tatt opp på årsmøtet og at disse blir behandlet, besvart, belyst, avklart og stemt over, osv. Altså at tiden brukes på uoppklarte spørsmål og saker, nye saker, saker som må besvares og behandles, stemmes på.

1) Det brukes ikke dyrbar og begrenset tid på årsmøte for å ta opp det som alle allerede er gjort kjent med og er utført - og hvor det ikke er ytterligere bemerkninger eller saker som må diskuteres, slik at den begrenset tiden vi har kan prioriteres brukt på de saker som skal avklares for videre arbeid og/eller avklaring og stemming for vedtak.

Styrets innstilling
Forslaget støttes

Forslag til vedtak:
1) Årsmøte og tiden brukes til behandling av aktuelle saker
✓ **Vedtatt. Forslaget skulle ikke til avstemning, men ble tatt til orientering.**

18. Tillegg til saker allerede innsendt for behandling på årsmøte

Fremmet av: Heidi Khazaie Teige

Status angående bytte av vinduer/dører og økonomiske tilskudd til vår rehabilitering og bytte av vinduer dører. Flere i sameiet som gjennom tiden har etterspurt denne informasjonen, så da er det riktig forum å få dette avklart på årsmøte 2024

Styrets innstilling
Samme svar som i sak 16: Styret undersøkte tidlig om vi kunne få støtte til energibesparende tiltak ved å skifte vinduer og dører. Vi kunne fått noe støtte til vinduer dersom vi hadde gått for en isolasjonsverdi (u-verdi) lik 0.8

eller bedre på vinduer. Støtten var allikevel ikke mer enn det ville koste å sette inn vinduer med fra valgte u=1.0 til u=0.8. Fra et teknisk ståsted var det heller ikke anbefalt å bruke u=0.8 da dette kunne føre til kondensutfordring på vinduer da disse ville ha bedre isoleringsevne enn leilighetene forøvrig.

Forslag til vedtak:
Søkt tilskudd informeres om og beløp og tilskudd informeres. Sekundært, dersom tilskudd for vinduer, dører ikke er søkt, søkes det til riktig instans for tilskuddet

✓ **Vedtatt. Saken skulle ikke til avstemning, men ble tatt til orientering**

19. Infrastruktursaken og den juridiske vurderingen.

Fremmet av: Sissel Garaas

Det er flere sameiere som ikke har fått tilbakebetalt kr 10000-15000 de betalte inn til infrastruktur som så ble skrotet. Hvor mange det gjelder vil ikke styret svare på. Styret vil heller ikke gi innsyn i den juridiske vurderingen de viser til. Det bare sies at vi har tapt våre innbetalte penger grunnet foreldelse. Den begrunnelsen stilles det spørsmål ved. Økonomisk forskjellsbehandling av sameiere i denne saken er uakseptabel, se eierseksjonsloven, mindretallsvernet.

Styrets innstilling
Se også sak 15) Aarsæther "Tilbakebetaling forskudd....", og 16) Garaas "Ubesvarte spørsmål..." samt nedenfor linker til informasjon rundt styrets beslutning i denne saken.

https://vibbo.no/vestre-ullern/nyheter/2023-9-13-behov-for-oppklaring-om-el-bil-ladere

https://vibbo.no/vestre-ullern/nyheter/2023-9-5-tilbakebetaling-av-bidrag-til-ladeinfrastruktur-fra-seksjonseiere

Styret har her i to publiserte nyheter nettopp vist åpenhet og lagt fram en vel begrunnet beslutning for refusjon av infrastruktur. Begrunnelsen som forslagsstiller etterspør er derfor gitt. Det er fra forslagstillers side ikke gjort et forsøk på å begrunn hvorfor denne er uenig i eller at det juridisk er feil at sameiet bruker foreldelsesloven § 2 hvor pengekrav etter tre år foreldes.

Interne dokumenter og styrebeslutninger er saksbehandlingspapirer og skal ikke publiseres.

Styret instiller på å forkaste forslaget.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. 37 stemmer for forslaget**

20. Forretningsføreravtalen med OBOS

Fremmet av: Arne Røskeland

For å få en oversikt over hvilke tjenester som utføres for VUB av OBOS, er det rimelig at denne avtalen er synlig for alle andelshavere i VUB.

Styrets innstilling
Dette er en avtale mellom OBOS og styret. Kostnaden for avtalen er gitt i regnskapet ovenfor og forøvrig lister her hovedoppgavene i avtalen.

Avtalen omfatter:

1. REGNSKAP OG ÅRSRAPPORT

2. ØKONOMISKE RAPPORTER

3. BETALING AV UTGIFTER

4. INNKREVING AV FELLESKOSTNADER

5. BUDSJETTER

6. KONTOER I OBOS BANKEN

7. ÅRSMØTE

8. ARBEIDSGIVEROPPGAVER FOR ANSATTE I SAMEIET

9. KORRESPONDANSE

10. FORSIKRING

11. MELDINGER OG OPPGAVER TIL OFFENTLIGE REGISTRE

12. BOLIGOPPLYSNINGER

13/14. OVERDRAGELSE AV SEKSJONER/LEIETAKER GARASJE ELLER ANNEN LEIE

15. FORRETNINGSFØRSEL

16. ELEKTRONISKE LØSNINGER

17. UTVEKSLING AV INFORMASJON

18. BEHANDLING AV PERSONOPPLYSNINGER

DEL B/DEL C - ANDRE TJENESTER

Styret innstiller på at forslaget om å publisere selve avtalen forkastes.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. 33 stemmer for forslaget**

21. Styret pålegges å legge frem begrunnelsen for å nekte å refundere bidrag til elbil-lader

Fremmet av: Bjørn Rogstad

Begrunnelse:

I 2017 oppfordret styret seksjonseierne til å bidra med 10 -15 000 kroner for å komme raskt i gang med utbygging av infrastukturen for lading av elbil. Vi var flere som ønsket å bidra til at muligheten ble etablert så raskt som mulig. De som betalte uten å etablere ladepunkt, så det som en investering.

På et styremøte 29.08. 2023 vedtok styret å påberope seg foreldelsesfristen på tre år. Dette var ukjent for oss i investerte i el-ladingen i sameiet. En foreldelses frist på tre år før styremøtet er et vilkårlig valgt utgangspunkt og er ikke i samsvar med foreldelsesloven, men før vi går nærmere inn på hva som eventuelt er riktig, må advokat-uttalelsen, trolig avgitt fra en advokat i OBOS, gjøres tilgjengelig for alle seksjonseierne. Det har styret til nå nektet.

Åpenhet om hva advokaten skriver kan ikke være et problem. Foreldelses spørsmål er ofte kompliserte, så også her hvor mange av de aktuelle seksjonseierens innbetalinger skjedde før 1. januar 2021, da den nye bestemmelse i borettslagsloven § 5-11 a. og eierseksjonsloven § 25 a trådte i kraft. Den gir

andelseiere en rett til, på visse vilkår, å etablere ladepunkt. En tolkningsuttalelse 18.02.2021 fra Kommunal- og distriktsdepartementet gjelder hva som gjelder etter den nye loven, det presiseres uansett at «sameiet kan vedta en avvikende kostnadsfordeling så fremt den enkelte andelseieren eller seksjonseieren gir samtykke til dette.» Innbetaling er nettopp et slikt samtykke. Det taler sterkt for at foreldelsesfristen må settes tre år etter styremøtet.

Styret og sameiet kan ikke sies å ha gode erfaringer med OBOS-advokatene, det er mer enn en skramme at tingretten kjente vedtaket om fasade delen av Øst/vest-prosjektet ugyldig. Det er nødvendig å se OBOS-advokatene i kortene.

Uansett det må være uakseptabelt at vi har et styre som nekter å svare på spørsmål det ikke liker.

Styrets innstilling
Foreslås slått sammen med sak 19 Garaas "Infrastruktursaken og den juridiske vurderingen"

Forslag til vedtak:
✕ **Ikke vedtatt. Saken ble trukket av forslagsstiller.**

22. Endre gjeldende Parkeringsvilkår for garasjeanlegget under boligblokkene med innkjøring fra Vesteråsveien.

Fremmet av: Arne Røskeland

Den nåværende kontrollerte parkeringen med kontroll sanksjoner utført av parkeringsselskapet P-park i hele parkeringsanlegget med innkjøring fra Vesteråsveien må opphøre umiddelbart. All Parkering i dag blir håndhevet etter privatrettslige regler samt parkeringsforskriften av 16. mars 2016.

Dette betyr i praksis at all parkering på begge snuplassene, "en i hver ende for av og pålessing" som tar mer enn 10 minutter, er grunnlag for kontroll sanksjon fra P-Service på kr. 630. Av- og pålessing av bil som står i lengderetningen bak naboen biler gjir samme bøter.

1. Hvorfor skal det være andre kontroll sanksjoner for parkering i Vesteråsveien enn det er nede i Vækerøveien hvor P-Service ikke gjennomfører Kontroll sanksjoner. Det skal være likebehandling av alle i VUB? Se § i (eierseksjonsloven).

2. Jeg kan ikke finne noe vedtak på Årsmøte som gir styret rett til å innføre disse parkerings vilkårene i Vesteråsveien ?

Styrets innstilling
Det ble innført parkeringskontroll i garasjeanlegget i Vesteråsveien fordi ambulanser, bymiljøetatens biler, større varebiler etc. ikke fikk snudd på snuplassen på grunn av at det stod parkerte biler her. Det resulterte også i at større varebiler snudde bilene på ledige beboerplasser som igjen resulterte i skader på taket i garasjeanlegget. Dette har vi nå fått orden på. Vi foreslår derfor å opprettholde dagens ordning. Styrets innstiller er derfor at forslaget forkastes.

Forslag til vedtak:
✕ **Ikke vedtatt. , 35 stemmer for forslaget**

23. Forslag til vedtak vedrørende parkeringsforholdene for beboere og gjester i Vesteråsveien 26-44

Fremmet av: Inger Strålberg

Bakgrunn for forslaget er parkeringsforholdene for beboere og gjester i sameiets øvre del, det vil si Vesteråsveien 26-44. Parkeringstilbudet for gjester i Vesteråsveien er pr i dag svært dårlig. For beboere er det ingen parkeringsmuligheter ute i det hele tatt.

Bakgrunnen for dagens situasjon:

-Utleie av 12 gjesteparkeringsplasser til beboere. Disse plassene var tidligere tilgjengelig for sameiets gjester.

-Thorendahls "rigg" beslaglegger anslagsvis 15 av de resterende gjesteparkeringsplassene. Pr i dag har Vesteråsveien 26-44 ca 7 tilgjengelige gjesteparkeringsplasser for sine 173 leiligheter. Selv om plassene for gjester bedres en del når Thorendals rigg fjernes er det fremdeles ingen muligheter for beboere til å parkere ute selv helt kortvarig. Til sammenligning er det anslagsvis ca 46 gjesteparkeringsplasser i nedre del av sameiet (Vækerøveien med sine tilsammen 113 leiligheter). Inkludert i disse 46 er plassene som også barnehagen benytter. Når Thorendahls rigg fjernes blir det enda flere parkeringsplasser tilgjengelig i nedre del. For noen av de sprekeste i øvre del kan det fungere som en nødløsning for parkering, men for mange er det dessverre ikke mulig.

-Den tredje årsaken til manglende parkering for sameierne i Vesteråsveien er at gateparkeringen langs Vesteråsveien 16/18 ble gjort utilgjengelig i november/desember 2023, uten forvarsel for sameierne i VUB. VUB sitt skilt om parkering i gaten ble fjernet og det ble satt opp "skilt" med" "Privat, all parkering forbudt, borttauing uten forvarsel". Dermed er det ca 8 plasser mindre til disposisjon for beboerne og gjester.

Det er mange som har lånt parkering til gjester av andre sameiere, men vi har også opplevd at gjester ikke har fått parkering hverken her eller der og til slutt har parkert på plassene i Vækerøveien.

Flere av sameierne har skrevet innlegg om situasjonen på Vibbo. Flere har kommet med vurderinger om at vårt sameie fortsatt har rett til parkering langs gjerdet til Vesteråsveien 16/18. Noen viser til hevd hva gjelder vei og parkering. (Lov om hevd av 1961, sist endret i 2001). Det etterlyses informasjon om hva styret i VUB har foretatt seg i forhold til eier av Vesteråsveien 16-18 for å bevare plassene tilgjengelige for VUB. Problematikken er ikke nevnt i informasjonen fra styret om 2023 som ble delt ut til alle sameiere i februar 24. Beboerne må få vite hva som har skjedd, hvorfor det ikke ble gitt informasjon i forkant, hvorfor alt skjedde så raskt (det har ikke stått biler parkert etter skiltene ble satt opp) og hvilke juridiske vurderinger som er gjort fra VUB sin side.

Styrets innstilling
Samme svar som i sak 16: Styret publiserte en nyhet om dette den 15. desember: "Parkering i Vesteråsveien". https://vibbo.no/vestre-ullern/nyheter/2023-12-15-parkering-i-vesterasveien-zgvjyjfl På offentlige kart er det klart at tomtegrensen til V16-18 går midt i veien og at parkeringen langs veien isåfall skjer på deres tomt. Styret har heller ikke funnet en tinglysning som viser at vi har en spesiell avtale. Når det er sagt er det samtidig opplagt at Selvaag må ha hatt en bruksrett til veien da denne inngikk avtale om å kjøpe tomten før bygging fant sted. Det er også opplagt at VUB har stått for vedlikehold og brøyting av denne veien i 47 år og har fått noe kostnadsdeling for dette fra Vesteråsvveien 14. Skiltingen ble satt opp av et tidligere styre ca 2008-10 med den antagelse at dette hadde de rett til.

Styret synes forøvrig at det beste utfallsrommet hadde vært at ingen parkerte langs denne veien da innkjøring og utkjøring samtidig som det er parkerte biler langs veien er både trangt og tildels risikofylt. Ihvertfall på vinteren må utkjørende biler opp på fortauet på motsatt side dersom det er innkommende kjøretøy samtidig.

Styret vil fortsette å jobbe med denne saken for å etablere hvilke rettigheter vi har i saken. Hevd i denne saken er ikke et opplagt juridisk spørsmål, men et som er verd å forfølge gitt begrunnelsene ovenfor.

Forøvrig vil parkeringsplassene som i dag er brukt av Thorendahl og VD snart bli tilgjengelige som vår gjesteparkering. Styret synes ordningen med at plassene er tilgjengelige nettopp for gjester fungerer tilfredsstillende og det er fremdeles ledige plasser til leie fra Investire og lov å parkere nedover Vesteråsveien. Styret innstiller derfor på å forkaste forslag 1 inklusive at "8 av de bortleide plassene på gjesteparkeringen sies

opp og gjøres tilgjengelig for gjester og til korttidsparkering for beboere." Styret foreslår å fortsette å jobbe med parkeringen langs Vesteråsveien 16-18 og foreslår derfor et alternativt forslag 2.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
- Styret må snarest ta tilbake retten til parkering i gaten langs Vesteråsveien 16/18 slik at plassene igjen blir tilgjengelige for VUB.
- Hvis det ikke lar seg gjøre å få tilbake retten til parkering langs Vesteråsveien 16/18, må 8 av de bortleide plassene på gjesteparkeringen sies opp og gjøres tilgjengelig for gjester og til korttidsparkering for beboere.

Begrunnelse:
Vårt sameie som var ferdig i 1977 laget veien som er en privat vei. Det er vårt sameie som har betalt mesteparten av utgifter til vedlikehold og måking og Vesteråsveien 14 har bidratt med en liten sum. I perioden VUB har disponert plassene har VUB hatt skilter med "privat vei og parkering kun for Vesteråsveien 26-44". Vi har vært i god tro i 45 år. Det vises også til hevdsloven hva gjelder vei og parkering.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styrets forslag til vedtak: Styret vil fortsette å jobbe med advokat i denne saken for å etablere hva vi kan oppnå for å kunne kontrollere plassene langs innkjøringen i Vesteråsveien.

✓ **Vedtatt. Forslag 1 - 29 stemmer for (ikke vedtatt)**
Forslag 2 - 55 stemmer for (vedatt)

24. Sak: Manglende åpenhet fra styret i V.U.B.

Fremmet av: Sissel Garaas

I løpet av det siste året har manglende åpenhet preget styret i V.U.B. Beboere har stilt de samme spørsmålene gang på gang uten å få svar. Dette gjelder både på Vibbo og ved direkte henvendelse til styreleder/styret. Det gir et inntrykk av at noe skjules. Så sant en sak ikke er taushetsbelagt grunnet personvern må styret gi informasjon som sameiere etterspør. Innsyn i saker som har økonomiske konsekvenser for den enkelte sameier må være en selvfølge. Det har vært mangel på dette i flere saker: Spørsmål rundt fakta i infrastruktursaken, ikke svart på hvor mange som pr.nå har tapt sine penger og også hemmelighold i den juridiske vurderingen i saken. Resultatet av " aksjonsgruppas" rettsak mot styret ble også hemmeligholdt. Den ble etterspurt gang på gang. Det var en offentlig dom. Først da jeg meldte til styret at jeg hadde fått tak i dommen kom den på Vibbo dagen etter, en måned etter rettsavgjørelsen. Det var to nederlag for styret. Hva som er gjort for å søke støtte til energitiltak ved skifting av vinduer/dører har heller ikke blitt besvart. Det samme gjelder etterlysninger om hva styret har gjort/ikke gjort da parkeringsplassene langs veien plutselig ble "gitt" bort til ny eier av Vesteråsveien 16-18.

Styrets innstilling
Styret har i sakene som nevnes ovenfor ikke forsøkt å holde tilbake informasjon - styret publiserer informasjon etterhvert som sakene har blitt behandlet i styret. Styret er enige i at vi ønsker å praktisere åpenhet. Det er ikke hensiktsmessig å publisere saksgang i alle saker, men vi støtter forlaget.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet pålegger styret å praktisere åpenhet. Styret har plikt til å informere sameiere om alt som påvirker den enkelte sameier praktisk og økonomisk. Styret plikter å svare på spørsmål fra sameiere i alle saker dersom ikke taushetsbelagt grunnet personvern. Vi er avhengig av å ha full tillit til styret for å kunne ha et godt fungerende sameie.

✓ **Vedtatt. Enstemmig, ingen stemmer imot.**

25. Lekeplass Vesteråsveien

Fremmet av: Lise Kristensen

Borettslaget har en flott og spennende lekeplass til barn i alle aldersgrupper, men det trengs en ordentlig rengjøring av plassen og vedlikehold.

Styrets innstilling
Det vil bli satt opp som et punkt under dugnaden 14. mai for rydding av plassen. Styret vil også se på skilting rundt lekeplassene.

Forslag til vedtak:
Fjerne hundebæsj og innføre påminnelse/skilt om at bæsj må plukkes opp. Det er masse hundebæsj der, spesielt nå som snøen smelter. Rengjøre/rake i sanden slik at barn kan leke i den. Fant både snus, gamle sigaretter og annet søppel i sanden mens vi var der sist sommer.

✓ **Vedtatt. Enstemmig, ingen stemmer imot.**

26. Varsling av støyende forhold ved oppussing

Fremmet av: Katrine E Vevle Gjærum

Etter at dører og vinduer har blitt skiftet ut i nr. 34, har det vært et annet oppussingsprosjekt i samme blokken, uten at det har blitt lagt ut varsel på Vibbo, kun i den samme oppgangen der arbeidene har pågått. Det har vært timevis med boring og hamring hele uka. Dette blir svært forstyrrende for oss som har hjemmekontor der vi også jobber med online møtevirksomhet bl.a.

Boring og hamring i betong forplanter seg gjennom hele blokken, så da nytter det ikke bare å henge oppslag i samme oppgang, hele blokken må få vite det.

Styrets innstilling
Styret er enige i at husordensregler må følges. Styret har ikke muligheter for sanksjoner utover det som står i husordensregler og vedtekter.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Husordensregler i forhold til varsling av oppussing og støy må følges. I tillegg til å henge opp oppslag i den oppgangen det gjelder, må dette også legges ut på Vibbo en uke i forkant.
Dersom dette ikke blir fulgt, bør det pågående arbeidet opphøre inntil videre.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styrets forslag til vedtak: Husordensregler og vedtekter skal følges. Styret vil følge opp sanksjonsmuligheter innenfor disse.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

27. Mer planter i sameiet

Fremmet av: Paul Arvid Jørgensen

Blokkene våre er heldigvis bygd i lys murstein med mange sjateringer, som gjør det behagelig å se på til å være murblokker. Men det er et kaldt og ensarta totalinntrykk uten mye liv. Kan vi legge en plan for både fasadeklatrende planter, og mer blomster i kasser og nyanlagte bed/ kasser?!

Jeg tror det ville blitt et bedre bomiljø og hyggeligere atmosfære langs alle balustrader og fasader med mer grønt. Kanskje smitter det over på oss beboere og skaper god stemning og smil også.

Styrets innstilling
Grøntgruppa har startet på en grøntplan, men den er satt litt på hold på grunn av oppussing. Grøntgruppa føler ikke at de har begrensninger i planene de legger, men klatreplanter og fasadedekor når vi har nye fasader er ikke første prioritet. Styret foreslår å overlate beslutningen til Grøntgruppa. Gruppen er forøvrig åpen for alle og vil gjerne ha flere deltakere.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. Saken ble trukket.**

28. Utvide gjerdet ved fotballbanen i Vækerøveien

Fremmet av: Christian Einan Borck

Inn til fotballbanen i Vækerøveien er det en del som ikke har gjerde. Dette medfører at mange med hund bare slipper hunden sin løs der, både sommer og vinter. Ikke alle plukker opp etter hunden sin. Har opplevd flere ganger at jeg leker med barn ute der og det ligger avføring der. Dette kunne vært løst dersom man utvidet dagens gjerde med en port inn til fotballbanen.

Styrets innstilling
Styret er positive til forslaget, og er enig i at problemet med hundelufting og medførende tilgrising må bekjempes. Imidlertid frykter vi at problemet ikke vil bli løst bare med å sette opp gjerde, tvert imot kan dette øke problemet, fordi noen kan oppleve det inngjerdede området nesten som en hundegård. Gjerde bør i så fall suppleres med forbud mot hundelufting, med nødvendig skilting (tilsvarende som lekeplassen ved siden av).

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. 24 stemmer for forslaget**

29. Saker som ønskes til behandling på årsmøte - mai 2024

Fremmet av: Heidi Khazaie Teige

Det anmodes at sameiere får bedre og mere informasjon ang økonomi, økonomiske kostnader, budsjett kontra faktiske utgifter, og kvartalsvis informasjon som inneholder en forståelig og bedre fremføring over hovedposteringer og de underliggende posteringer av hovedposteringer. Det er store beløp i omløp og som også skal dekkes av sameiere, og da synes det rimelig at man har noe bedre oversikt over økonomi som berører alle sameiere. Fremleggelse av regnskapet i årsmøte gir ikke den nødvendige forutsigbarhet, rom eller tid til gjennomgang og forståelse

Styrets innstilling
Styret jobber kontinuerlig med økonomi og budsjettoppfølging, og har løpende dialog med forretningsfører om regnskapene. Imidlertid mener vi at det ikke er hensiktsmessig at all rapportering videreformidles løpende; mye i de foreløpige regnskapsrapportene (som selvsagt er urevidierte) krever oppklaringer og i noen tilfeller endringer, og det er periodiseringer som kan gjøre dem lite opplysende. Styret vil fortsette med å informere spesielt dersom det oppstår uventede situasjoner eller den økonomiske situasjonen ellers skulle endre seg i forhold til budsjetter og forutsetninger, men vi tror ikke at regelbundet rapportering av foreløpige og urevidierte tall er riktig måte å gjøre dette på.

Styret innstiller på at forslaget forkastes.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. 26 stemmer for forslaget**

30. VUB rehabiliteringsprosjekt og Felleskostnader og Fellesgjeld

Fremmet av: Sofia Lino Do Campo

Det er uklart hvordan Felleskostnader og Fellesgjeld vil endre seg på mellomlang og lang sikt, og hvordan dette vil påvirke muligheten til å selge/kjøpe eiendom i VUB.

Styrets innstilling
Øst-vest prosjektet går etter plan og er innenfor vedtatt budsjett. Dette vil sameiet informere ytterligere om på det kommende årsmøtet det 22. mai. Med øst-vest prosjektet er vi ferdige med de store prosjektene som har krevet låneopptak og vi blir til høsten ferdige med en full vedlikeholdsrunde etter 47 år når det gjelder disse elementene.

Vi har fått flere spørsmål til årsmøtet angående både dette og hvordan regnestykket vil være for den enkelte seksjon. Her er en forskuttert oppsummering av de viktigste elementene rundt våre lån.

Øst-vest prosjektet har som kjent en totalramme på 120 MNOK, hvorav 20 millioner ble hentet inn fra seksjonseierne ved kapitalinnhenting høsten 2022. Vi har med prosjektene tak, gavl, balustrade, garasje, og øst vest nå til sammen 4 lån. Saldoen på disse er til sammen 130 MNOK inklusive 75 MNOK av forventet 100 MNOK på øst-vest prosjektet. Erfaringene fra øst-vest prosjektet når vi nærmer oss slutten er at betongen har vært såpass skadet at en utsettelse av dette arbeidet ville ha ført til mye høyere kostnader for hvert års utsettelse. Vinduer og dører var også modne for utskifting da de etter 47 år var langt utover sin normale tekniske levealder. I et stramt boligmarked som Oslo forventer vi at investeringene vi har gjort og nå gjør mer enn betaler seg i økt verdi på våre leiligheter. I tillegg vil vinduer og dører ha bedre isolasjonsverdi og derfor bidra til å holde strømregningene nede.

Vi skjønner allikevel at våre sameiere kan være bekymret for vår samlede gjeld og hva dette medfører i økt husleie. Vårt siste OBOS lån blir til høsten et annuitetslån over 30 år etter at det er fordelt på seksjonene. Det er for tiden med en flytende rente på 6.75%, med andre ord ikke spesielt gunstig (men som allikevel er normalrente for sameier). 98% av disse er allikevel såkalte IN lån, som betyr at de kan, på individuell basis av den enkelte seksjonseier, innløses i sin helhet inntil 2 ganger i året (mars og sept) og eventuelt erstattes med egne, private banklån med gunstigere rente, eventuelt avdragsfrihet over en periode. Dette er mulig i privat bank fordi det da blir stilt pant i seksjonen. Første mulige innfrielse av de lån som kan innfris på din seksjon er nå den 30/9. For en gjennonsmittsleilighet med kostnadsbrøk 0,0035 (1/286) vil gjelden for øst-vest prosjektet utgjøre 350.000 NOK. Med nåværende rente på 6,75% vil husleien bli tillagt månedlig circa 2.270 NOK. Med 5,5% rente vil beløpet være 1.990 NOK og med 5.5% og avdragsfrihet circa 1.600 NOK. Vi vil samtidig også redusere fellesutgiftene med den gjennomsnittlig rente per seksjon 670 NOK/mnd som vi startet 01.07.2023.

Du kan selv sjekke lånesaldoen på din seksjon pr. 31.12.2023 i Vibbo under «Min bolig». Nåværende saldo for øst-vest prosjektet skal være på 75 MNOK (pr. 01.03.2024) ganget med din seksjons kostnadsbrøk, eventuelt eierandel. For gjennomsnittsseksjonen tilsvarer dette en saldo på 262.500 NOK. På din selvangivelse skal saldoen tilsvare 50 MNOK ganget din kostnadsbrøk pr. slutten av 2023. For en gjennomsnittseksjon utgjorde dette 175.000 NOK. Hvis saldoen din er høyere stammer dette fra tidligere låneopptak på de andre prosjektene sameiet har gjennomført. Disse utgjør pr. 31.12.20203 totalt ca kr 55,6 mill, hvorav kr 53,1 mill er IN lån som enkelte seksjoner kan ha innfridd allerede. I sum vil din lånesaldo i løpet av 2023 ha økt med din sameiebrøk av 50 MNOK (øst/vest-lånet), minus betalte avdrag på disse tidligere lånene. Vi vil når det er klart fra forretningsførers side avklare om de tidligere lånene må innløses på hver seksjon i sin helhet eller om de kan innløses hver for seg.

Teksten ovenfor ble publisert på Vibbo i sin helhet den 28. Mars - styret er tilgjengelige for ytterligere spørsmål.

Det er en hovedoppgave for styret både å begrense og balansere kostnader både i øst-vest prosjektet og annet vedlikehold. Vi har styremøter minst 12 ganger i året for å gjennomføre dette. Vi har forøvrig god kontakt med seksjonseiere både ved årsmøter, Vibbo nyheter og mail hvor seksjonseierne kan henvende seg til styret. Å gjøre denne jobben i gruppe med alle seksjonseiere flere ganger i året ville ikke være praktisk gjennomførbart og styret innstiller derfor på å forkaste forslaget om gruppemøter.

Forslag til vedtak:

✕ **Ikke vedtatt. Enstemmig, ingen stemmer for**

31. Valg av tillitsvalgte

Begrunnelse for Valgkomiteens innstilling

Hvert år er styreleder samt halvparten av styremedlemmene på valg. Styreleder velges for ett år, styremedlemmene for to. Slik sikres kontinuitet, men også en mulighet for fornyelse.

Valgkomiteens arbeidsmåte er å intervjue alle styremedlemmer enkeltvis, og ikke bare de som er på valg. Hensikten er å vurdere hvordan styret arbeider. Vår vurdering er at styret trekker godt sammen, også i saker der det har vært et flertall/mindretall. De styremedlemmer som er på valg får spesiell oppmerksomhet, både med tanke på om de ønsker gjenvalg og for å vurdere om de er modne for utskifting.

Gjennom oppslag og løpesedler i postkassene oppfordrer valgkomiteen kandidater om å melde seg, eventuelt å få innspill til beboere vi bør ta kontakt med. Vi har intervjuet alle som deretter ønsket å ta en samtale og hadde flere som var villige til å engasjere seg.

Valgkomiteens medlemmer har også mulighet for å spørre personer vi tror kan være aktuelle for en styreplass. Når vi har gjort dette har svaret dessverre konsekvent vært at tonen de opplever på Vibbo gjør at de ikke ønsker å involvere seg.

VUB er snart ferdig med sameiets mest omfattende og kostbare rehabilitering. Valgkomiteens vurdering er at denne bør sluttføres av det nåværende styret, der alle på valg ønsker å fortsette. Vi har vurdert å gi plass for en representant for «opposisjonen», men funnet at det naturlige nå er å få prosjektet ferdigstilt og strek satt.

Til årsmøtet neste år er det naturlig å få inn nye krefter som kan forvalte våre boliger. Vi ønsker da å ha mange som kan tenke seg en styreplass å velge blant.

Valgkomiteen er av flere blitt spurt om vi vil foreslå en innleiet, utenforstående styreleder. Vår vurdering at det har vi ikke mandat til å gjøre. Både praktisk og økonomisk er et slikt grep noe et årsmøte må diskutere. Prosessen må etter vår vurdering være slik at en endring – dersom prinsippet får flertall – først må utredes og deretter fremmes på et påfølgende årsmøte.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Claus Frimann-Dahl

Følgende stilte til valg:
Claus Frimann-Dahl

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Trine Adele Fjeldheim
Einar Straume
Ina Svarød

Følgende stilte til valg:
Trine Adele Fjeldheim
Kenneth J. Malmo
Einar Straume
Ina Svarød

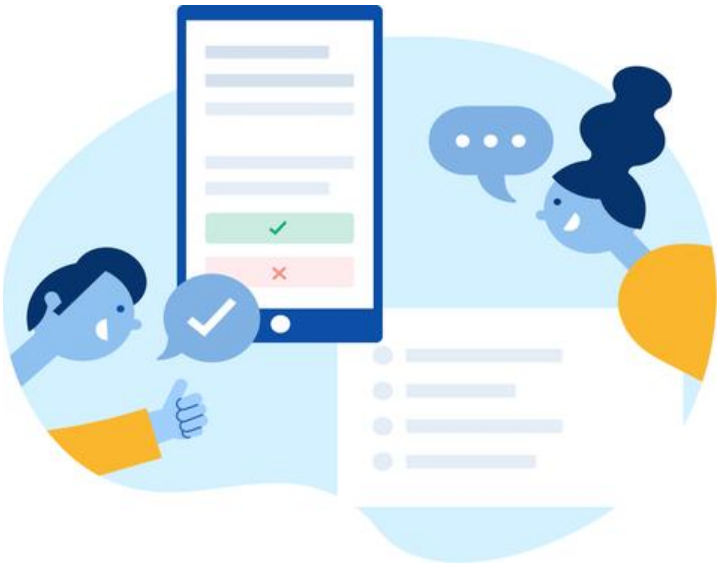
Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Hans Christian Erlandsen
Unni Fürst
Harald Manheim

Valgkomiteens innstilling ble i sin helhet valgt med 14 stemmer imot. Valget ble gjennomført skriftelig og hemmelig.

Følgende stilte til valg:
Hans Christian Erlandsen
Unni Fürst
Harald Manheim

Transaksjon 09222115557518754951 Signert ABJ2, TF, AF



Ekstraordinært årsmøte 2023

Vestre Ullern Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 26. september - 29. september 2023

Velkommen til årsmøte i Vestre Ullern Boligsameie

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:
Avstemningen åpner 26. september kl. 09:00 og lukker 29. september kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1032

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.

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Vestre Ullern Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sameiets styreleder Claus Frimann-Dahl

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Trine Fjeldheim og Fredrik Kirsebom 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

Valg av tillitsvalgte

Forslag til nytt styremedlem, Vestre Ullern Boligsameie

Av personlige årsaker må Sami Hansen å fratre som medlem av styret i Vestre Ullern Boligsameie. Valgkomiteen er følgelig bedt om å foreslå et nytt styremedlem for to år.

Vårt forslag er Tove-Grete Valø Solheim, som bor i Vækerøveien 135 A.

Tove-Grete Valø Solheim er 65 år og har bodd i sameiet siden 2017. Hun har økonomiutdannelse og har de siste vel 20 år vært ansatt i bedrifter innen IT-bransjen. Hennes oppgaver her har vært innen økonomi og ledelse, med posisjoner som sjefsøkonom og som daglig leder. Hun er for tiden styreleder for et hyttesameie, samt et veistyre knyttet til et annet hyttesameie.

Valgkomiteen, Vestre Ullern Boligsameie

Unni Fürst Harald Manheim Hans Christian Erlandsen

14. september 2023

Roller og kandidater

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

- Tove-Grete Valø Solheim
  Tove-Grethe Valø Solheim velges for perioden fram til årsmøte avholdes i 2025.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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 26.09.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 29.09.23
Selskapsnummer: 1032 **Selskapsnavn:** Vestre Ullern Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Sameiets styreleder Claus Frimann-Dahl

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Trine Fjeldheim og Fredrik Kirsebom er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Tove-Grete Valø Solheim

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

OBOS

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 2023 for Vestre Ullern Boligsameie

Organisasjonsnummer: 971278099
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 26. september kl. 09:00 til 29. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 118.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiets styreleder Claus Frimann-Dahl
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **96**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Trine Fjeldheim og Fredrik Kirsebom er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **96**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **21**
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: **96**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Forslag til nytt styremedlem, Vestre Ullern Boligsameie

Av personlige årsaker må Sami Hansen å fratre som medlem av styret i Vestre Ullern Boligsameie. Valgkomiteen er følgelig bedt om å foreslå et nytt styremedlem for to år.

Vårt forslag er Tove-Grete Valø Solheim, som bor i Vækerøveien 135 A.

Tove-Grete Valø Solheim er 65 år og har bodd i sameiet siden 2017. Hun har økonomiutdannelse og har de siste vel 20 år vært ansatt i bedrifter innen IT-bransjen. Hennes oppgaver her har vært innen økonomi og ledelse, med posisjoner som sjefsøkonom og som daglig leder. Hun er for tiden styreleder for et hyttesameie, samt et veistyre knyttet til et annet hyttesameie.

Valgkomiteen, Vestre Ullern Boligsameie

Unni Fürst Harald Manheim Hans Christian Erlandsen

14. september 2023

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Tove-Grete Valø Solheim (97 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tove-Grete Valø Solheim

HUSORDENSREGLER FOR VESTRE ULLERN BOLIGSAMEIE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Ved arbeider som beboerne gjør selv eller med hjelp av andre, gjelder reglen at banking og bruk av støyende redskaper ikke er tillatt før kl. 0800 og etter kl. 1900 på hverdager, før kl. 1000 og etter kl. 1600 på lørdager, og ikke på søn- og offentlige fridager. Blokkens beboere skal varsles i god tid før støyende og vedvarende arbeider settes i gang.

Det skal meldes fra til styret om hvilken leilighet det gjelder og i hvilket tidsrom. Hvis det brukes ett eller flere firmaer som utfører jobben, skal kontaktinformasjonen på disse formidles både til styret og fremgå av oppheng i berørte oppganger. Sekker med avfall merkes med leilighet og seksjonseiers navn.

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

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

VESTRE ULLERN BOLIGSAMEIE VEDTATT 4.10. 1977

Revidert på ekstraord.
årsmøte 21.06.1988,
03.04.2001, 25.03.2003,
24. mars 2004, 23.05.2006,
22.04.2010, 13.4.2011,
18.04.2012, 27.11.2013,
22.04.2014, 13.04.2016,
18.04.2017, 23.05.2018
,21.05.2019, 22.05.2024.

V E D T E K T E R

For

VESTRE ULLERN BOLIGSAMEIE

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

§ 1

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

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

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

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

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

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

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

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

§ 3
FELLESUTGIFTER

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

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

§ 4
HEFTELSESFORM

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

§ 5
REGISTRERING AV SAMEIERE

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

§ 6
STYRET

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

§ 7
STYRETS KOMPETANSE

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

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

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

§ 8
OM STYREMØTET

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

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

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

§ 9
ÅRSMØTE

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

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

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

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

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

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

§ 10
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

2: Styrets årsberetning

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

4: Valg av styremedlemmer
- valg av styreleder
- valgkomite

5: Saker som forøvrig er nevnt i innkallingen.

§ 11
MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 12
OM ÅRSMØTET

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

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

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

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

§ 13
REVISJON OG REGNSKAP

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

§ 14
FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER

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

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

Forretningsfører påser at Sameiet har tilfredsstillende forsikringer.

§ 15
ENDRINGER I VEDTEKTENE/HUSORDENSREGLER

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

§ 16
HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

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

§ 17
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

§ 18
MISLIGHOLD

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

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

§ 19
FRAVIKELSE

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

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

§ 20
ADMINISTRASJONSAVTALE

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

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

§ 21
ELEKTRISK DREVET MOTORVOGN

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

§ 22
VEDLIKEHOLD

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 23
VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 24
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

§ 25
DØRER MOT TERRASSENE

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

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

§ 26
UTVIDET KJØKKENTERRASSE

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

§ 27
DE- OG REMONTERING

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

§ 28
GASSPEIS

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

§ 29
OPPBEVARING AV GASSBEHOLDERE

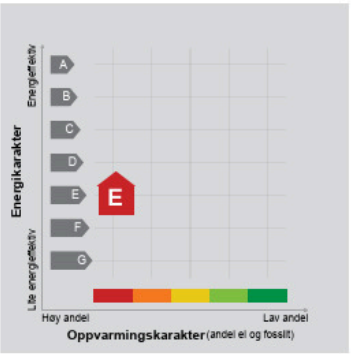
Gassflasker skal oppbevares slik offentlige forskrifter krever. For tiden er det i hver leilighet anledning til å ha inntil to beholdere på hver 11 kilo gass. Innendørs skal gassflasker oppbevares stående på stabilt underlag i et luftig skap. Ved oppbevaring på verandaen skal skapet i tillegg være av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

§ 30
VARMEPUMPE

Det tillates ikke varmepumpe i sameiet.

ENERGIATTEST

Adresse	Vækerøveien 129C
Postnummer	0383
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	309
Seksjonsnummer	195
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80792123
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-72912
Dato	29.01.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ SINE LINNEA TANGEN HALVORSEN



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2000
Bygningsmateriale:	
BRA:	107
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Vækerøveien 129C	80792123	H0301	195	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2000

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	62 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	16 m²
Oppvarmet BRA	107 m²
Totalt BRA	107 m²
Oppvarmet luftvolum	257 m³
U-verdi for yttervegger	0,29 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,70 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	61,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,21 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,86
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	22.10.2015

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.503
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

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

Beregnet levert energi ved normalisert klima	17 009 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	158,97 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	13 128 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	158,97 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	17 009 kWh/år

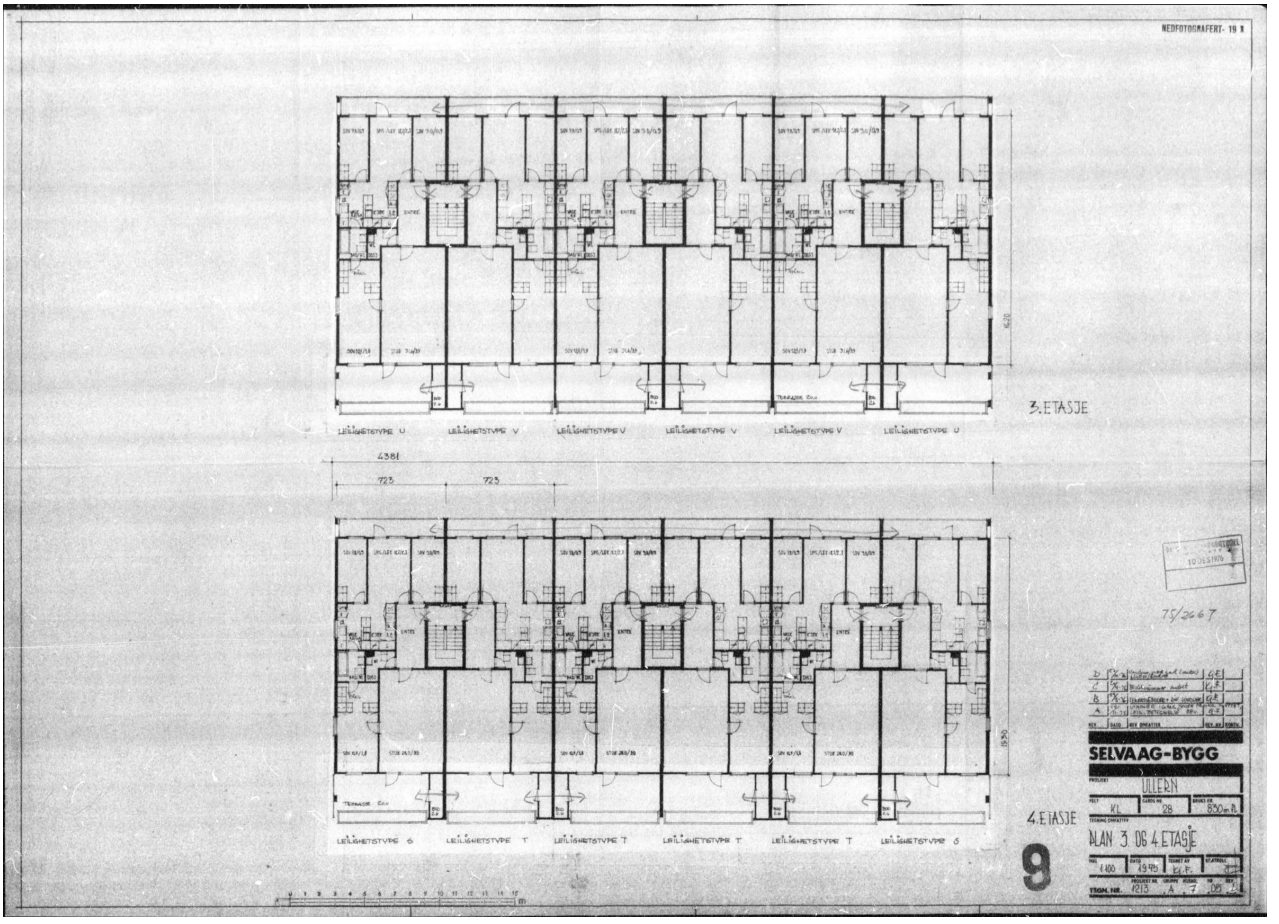
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	17 009 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	17 009 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
3. ETASJE
LEILIGHETSTYPE U
LEILIGHETSTYPE V
LEILIGHETSTYPE V
LEILIGHETSTYPE V
LEILIGHETSTYPE V
LEILIGHETSTYPE U
4381
723
723
4. ETASJE
LEILIGHETSTYPE S
LEILIGHETSTYPE T
LEILIGHETSTYPE T
LEILIGHETSTYPE T
LEILIGHETSTYPE T
LEILIGHETSTYPE S
TERRASSE
SELVAAG-BYGG
PROSJEKT
ULLERN
TEGN. KL
GODKJ. KR. 28
BRUKS KR. 820m.R.
TEGNING OMFATTER
PLAN 3. OG 4. ETASJE
MÅL 1:100
DATO 1975
TEGNET AV EL.F.
KONTROLLERT AV
TEGN. NR. 7213
PROSJEKT NR. A
GRUPPE 7
UNDERGR. NR. 09
REV. NR. A
9

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Finn Karlsen AS
P.b. 80 Røa
0701 OSLO

Dato: 26.04.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201100503-7 Saksbeh: Katja Beer | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	VÆKERØVEIEN 129A	Eiendom:	28/309/0/0
Tiltakshaver:	Morten Kjerstad Larsen	Adresse:	Vækerøveien 129 A, 0282 OSLO
Søker:	Finn Karlsen AS	Adresse:	P.b. 80 Røa, 0701 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - VÆKERØVEIEN 129 A

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det viser til søknad om ferdigattest av 20.04.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.04.2011 av:

Katja Beer - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til: Morten Kjerstad Larsen, Vækerøveien 129 A, 0282 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

4B ARKITEKTER AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Dato: 15.10.2019

Deres ref.: | Vår ref.: 201404045-17 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Elisabeth Alvilde Stalvik | Arkivkode: 531

Byggeplass:	VÆKERØVEIEN 129 - 139	Eiendom:	28/309/0/0
Tiltakshaver:	VESTRE ULLERN BOLIGSAMEIE	Adresse:	Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	4B ARKITEKTER AS	Adresse:	Oscars gate 20, 0352 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Vækerøveien 129 - 139

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring inkludert vindusutskifting, mottatt 30.09.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene handler om at fasade øst ikke utføres som godkjent, men beholdes som eksisterende fasade. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201404045			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A10-129-139-01	20.02.2014	1/16
Fasade vest - Vækerøveien 129 - Som bygget	A40-129-04	08.01.2014	11/6
Fasade vest - Vækerøveien 135 - Som bygget	A40-135-04		11/15
Fasade nord - Vækerøveien 129	A40-129-01	08.01.2014	15/9
Fasade sør - Vækerøveien 129	A40-129-02	08.01.2014	15/10
Fasade nord - Vækerøveien 131	A40-131-01	08.01.2014	15/12
Fasade sør - Vækerøveien 131	A40-131-02	08.01.2014	15/13
Fasade vest - Vækerøveien 131	A40-131-04	08.01.2014	15/14
Fasade nord - Vækerøveien 133	A40-133-01	08.01.2014	15/15
Fasade sør - Vækerøveien 133	A40-133-02	08.01.2014	15/16

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Fasade vest - Vækerøveien 133	A40-133-04	08.01.2014	15/17
Fasade nord - Vækerøveien 135	A40-135-01	08.01.2014	15/18
Fasade sør - Vækerøveien 135	A40-135-02	08.01.2014	15/19
Fasade nord - Vækerøveien 137	A40-137-01	08.01.2014	15/21
Fasade sør - Vækerøveien 137	A40-137-02	08.01.2014	15/22
Fasade vest - Vækerøveien 137	A40-137-04	08.01.2014	15/23
Fasade nord - Vækerøveien 139	A40-139-01	08.01.2014	15/24
Fasade sør - Vækerøveien 139	A40-139-02	08.01.2014	15/25
Fasade vest - Vækerøveien 139	A40-139-04	08.01.2014	15/26

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Dere har redegjort for at dere ikke har utarbeidet avfallsplan. Vi noterer avviket og vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak.

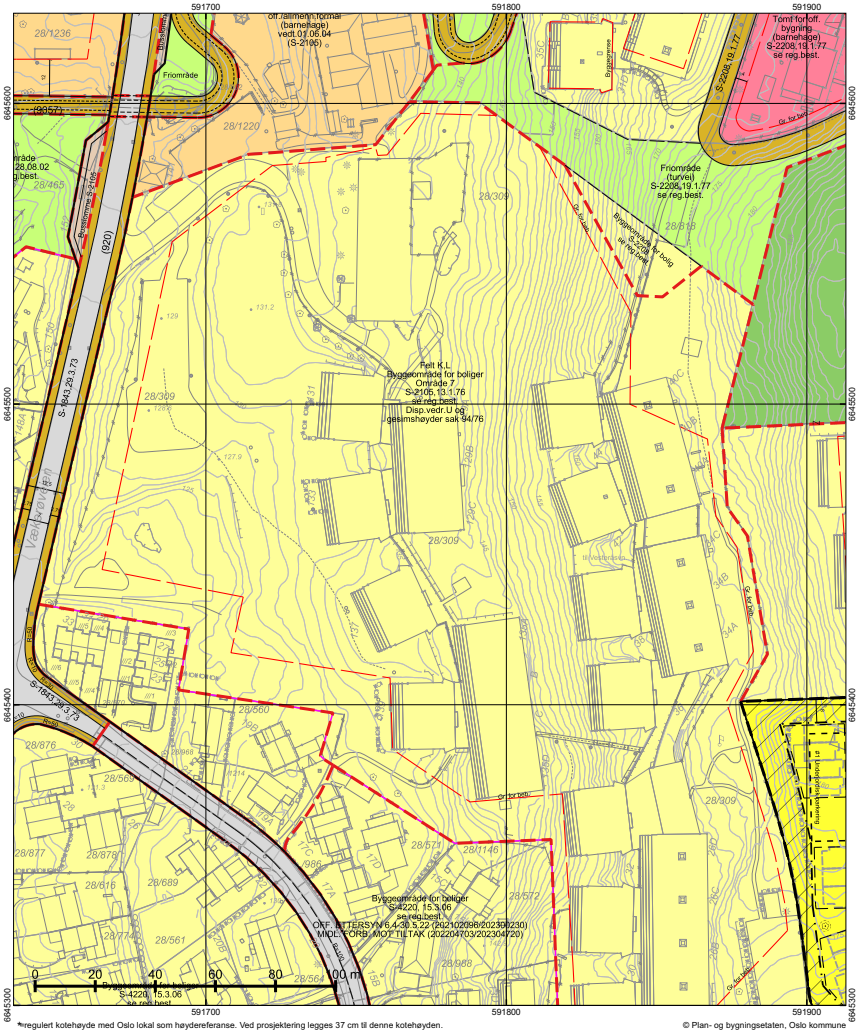
Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Elisabeth Alvilde Stalvik - saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder

Kopi til:
VESTRE ULLERN BOLIGSAMEIE, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Eksisterende tre som skal bevares

Oslo

Dato: 28.01.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-19
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 326648/ 86504516
Deres ref.: 46673/ MARO@MSNOP
Adresse: VÆKERØVEIEN 129C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/309

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

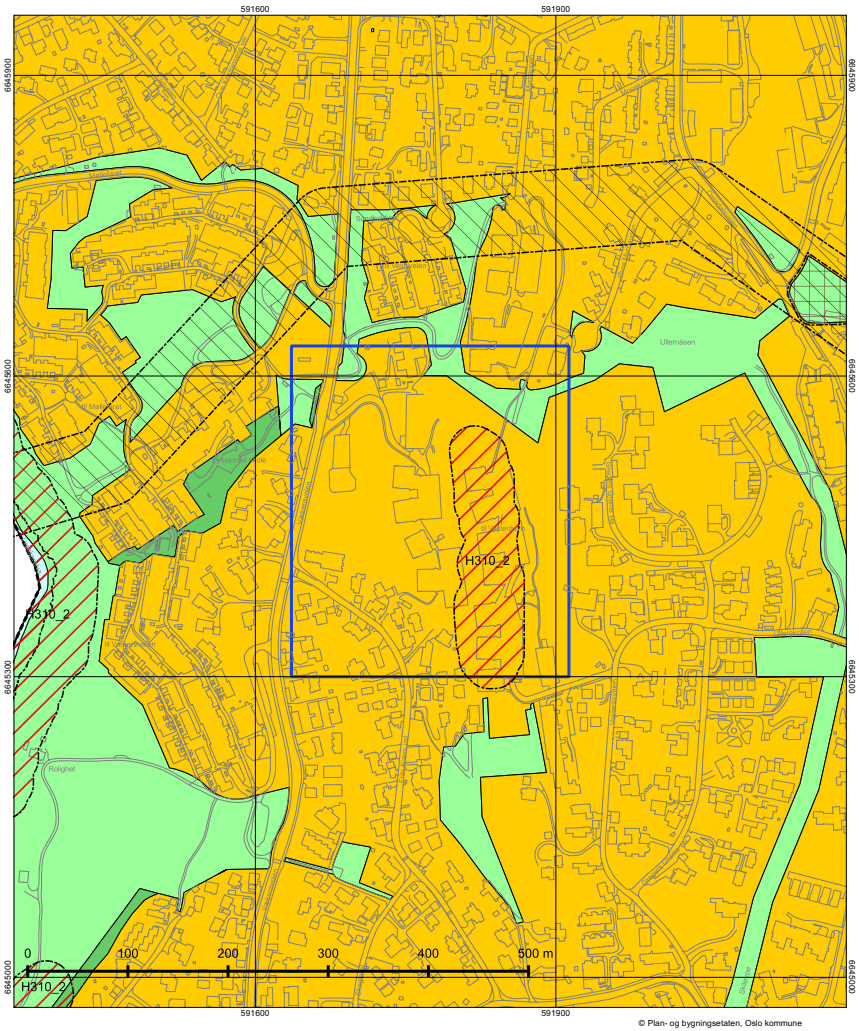
Dato: 28.01.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 326648/ 86504516
Deres ref.: 46673/ MARO@MSNOP
Adresse: VÆKERØVEIEN 129C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/309

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.01.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 326648/86504516
Deres ref.: 46673/ MARO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Røa

Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/roa

22 22 55 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0004/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Vækerøveien 129C 0383 OSLO

Betegnelse: Gnr 28, bnr 309, snr 195 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no