PRIVATMEGLEREN

MYRHAUGEN 25B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Myrhaugen 25 B, 0752 OSLO

OSLO kommune

gnr. 28, bnr. 830, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 10.06.2026 **Rapportdato:** 15.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13323-26102 **Eiendomsverdi ref nr:** LM3823

Foretak: Køste Takst

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

Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag to kontorer, ett i Oslo og ett på Romerike, bestående av til sammen 15 takstmenn/bygningssakkyndig. Våre medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet enten Nito eller Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter. Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom.

Rapportansvarlig



Per Køste

per@koste-takst.no

466 47 557

Medlem av NITO

TAKSTPARTNER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon nr. 15 i Ullernbakken Boligsameie.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. 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 bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m.

Sameie er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises et til konstruksjonsbeskrivelser.

For utbedringer av feil og mangler samt satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

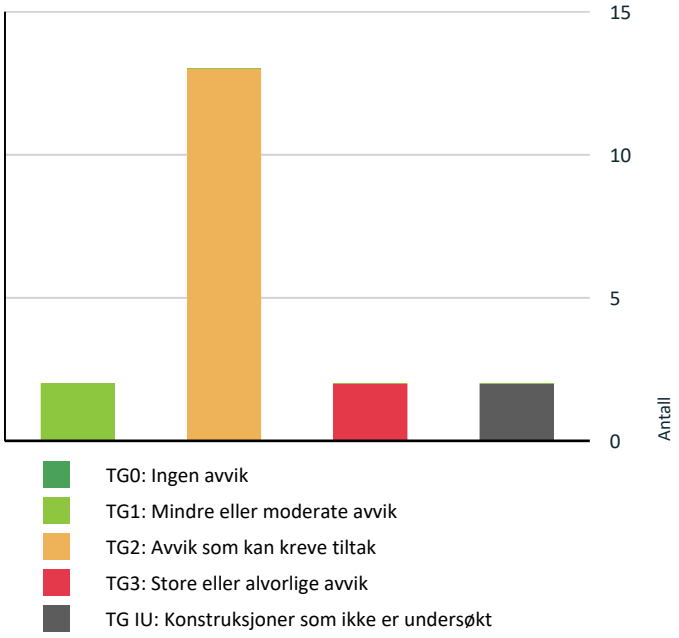
Selveierleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk. Det er ikke registrert bygningsmessige endringer i leiligheten i forhold til godkjente tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3 etasje > Bad/WC - Hovedsoverom > Generell	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad/wc i entré. > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Skap	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Gasspeis	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad/WC - Hovedsoverom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad/wc i entré. > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 3 etasje > Kjøkken m/ grovkjøkken og spisestue > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3 etasje > Kjøkken m/ grovkjøkken og spisestue > Avtrekk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1979

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen og midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
Leiligheten holder standard på enkelte punkt som bad, vannrør og avløp fra byggeår.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Vedlikehold av fellesarealer er et løpende prosjekt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i trerammer med isolerglass fra 2016/17 (Produksjonsår)

Aldersrelatert slitasje med noe tap av dørens varmeisolerende funksjon, slitasje på tetningsdetaljer er allikevel sannsynlig.
Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll av vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom. Trevirkets dimensjoner endrer seg ved skiftende værforhold.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Beslag og fuger har kortere levetid enn selve vinduet og det må påregnes løpende vedlikehold og må holdes under jevnlig tilsyn.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann og lydklassifisert entrédør B30/Rw43 dB.
Balkongdør i trerammer med isolerglass fra 2016/17 (Produksjonsår)
Terrassedør til terrasser med isolerglass fra 2016/17 (Produksjonsår)

Aldersrelatert slitasje med noe tap av dørens varmeisolerende funksjon, slitasje på tetningsdetaljer er allikevel sannsynlig.
Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll av dører, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. Trevirkets dimensjoner endrer seg ved skiftende værforhold.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Beslag og fuger har kortere levetid enn selve dører og det må påregnes løpende vedlikehold og må holdes under jevnlig tilsyn.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stue er det utgang til en vestvendt terrasse på ca. 14 m². dekket med epoxymalt støpt dekke. Tilhørende på ca. 2 m².
Det er montert elektrisk markise på terrasse.

Fra spisestue/kjøkken er det utgang til en østvendt balkong på ca. 8 m².

Tilstandsrapport

Klassiske blomsterkassen på Selvaag byggene på terrasse.

Rekkverk:
Rekkverket er en blomsterkasse med høyde på ca. 59 cm. x bredde på ca. 83 cm. Ved blomsterkasse skal H. x B være 140 cm. tilsammen.
Rekkverk på balkongen er på ca. 1,05 cm. som er iht. krav.

TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk: (3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde.
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m. Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m.
For rekkverk over 1,0 m skal åpninger i rekkverket være maksimum 0,10 m i en høyde opp til minimum 0,25 m under topp av rekkverk. Den horisontale avstanden mellom en bygningsdel og det utenpåliggende rekkverket skal være maksimum 0

Vurdering av avvik:
• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
• Det er avvik:

Det er registrert noe råteskader på enkelte panelbord på boden på terrassen.

Det er noe jordslag på duken på terrassen.

Det er noe krakkelering/fuktskjolder som er meldt inn til sameiet på delevegg og tak på terrassen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales å skifte ut råteskadede panelbord og kontrollere tilstøtende konstruksjoner for eventuelle følgeskader. Berørte overflater bør deretter overflatebehandles for å redusere risikoen for videre nedbrytning.

Terrasseduken bør rengjøres og kontrolleres nærmere. Ved vedvarende fuktpåvirkning eller tegn til svekket funksjon bør duken vurderes utbedret eller skiftet.

Krakkelering og fuktskjolder på delevegg og himling indikerer tidligere eller pågående fuktpåvirkning. Årsak til forholdet bør avklares gjennom nærmere undersøkelser, og nødvendige utbedringstiltak bør gjennomføres for å hindre videre skadeutvikling.



TG IU Utvendige trapper

Beskrivelse

Adkomst til leiligheten via felles trapp dekket med fliser og belegg. Malte overflater på vegg og himlinger.

Vedlikehold er sameiets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Vedlikehold er sameiets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Tilstandsrapport

Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiers vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på sameiets bygningsmasse.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater i seksjonen er opplyst å være pusset opp hovedsakelig på 90-tallet.

Gulv:
Heltre furugulv i stue og div. parkett i de øvrige rom.
Fliser i entré og kjøkkendelen og grovkjøkken.

Vegger er belagt med:
Malte overflater på div. overflater som strié, struktur tapet, tapeter og brystningspanel.

Himling:
Malte slette overflater.

Takhøyde i stue/kjøkken og soverom i seksjon er på ca. 2,37 m. Areal under overliggende terrasse er på ca. 2,17 m.
Takhøyden avviker fra krav på 2,4 m. i oppholdsrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Det er registrert enkelte bomfliser samt riss i fuger.
Det er registrert noe riss/svinn sprekker på overflater.

Parkettgulvene har stedvis slitasje, merker og sår. Det er også registrert noe knirk i gulvkonstruksjonen. På hovedsoverommet er det et felt hvor parkett ikke er lagt, synlig rundt garderobeløsning og ved skyvedører.

I en fraflyttet boenhet må det forventes normal slitasje på overflater, herunder riper, merker, mindre hull og misfarging etter møblering, oppheng og bruk. Ved kjøp av brukt bolig må det påregnes behov for enkelte overflatemessige oppgraderinger.

Det er opplyst at det tidligere har vært lekkasje fra terrassen over. Forholdet skal være utbedret gjennom sameiets forsikringsselskap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slitasje på slike overflater har lav konsekvensgrad og fungerer med dagens avvik, men det må påregnes overflatebehandling og utskiftninger av overflater for å lukke avvik.

Bomfliser og riss i fuger bør utbedres. Slitte overflater kan ved behov overflatebehandles eller fornyes. Manglende parkett på hovedsoverom anbefales komplettert. Registrert gulvknirk kan være vanskelig å utbedre uten inngrep i konstruksjonen, men forholdet kan undersøkes nærmere dersom redusert knirk ønskes.

Det bemerkes at overflater er vurdert fra TG2 grunnet det registrerte og alder. Kostnadsestimat vil variere fra materialer, kvalitet og utførende, samt etter behov. Slitasje på slike overflater har en lav konsekvens grad.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i betong

Om målingen:
Horisontalmålingen ble utført med linjelaser med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, i samsvar med NS 3600:2018. Lokale avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, og totale avvik ved ett tilfeldig punkt ved hver vegg og midt på gulvet, der dette var mulig uten å flytte møbler. Målingen er en stikkprøvekontroll og kan ikke garantere å avdekke alle mulige skjevheter eller ujevnheter. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Etasjeskille er naturlig nok ikke tilgjengelig for inspeksjon uten å gjøre inngrep i konstruksjonen, det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen

Tilstandsrapport

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

Kontroll er utført i stue, entré og på hovedsoverom og det er registrerte avvik iht. forskriftene ved punktvis kontroll, men små skjevheter +- 29 mm. ved gjennomgående mål og 19 mm. over 2 meter. Dette grenser mot TG3. og fremtidlige bevegelser i bygget kan utgjøre endringer i vurdering på tilstandsgrad til TG2.

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

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige. Forbedring av lydisolasjon og planhet kan vurderes ved eventuell oppgradering eller rehabilitering av gulvkonstruksjonen.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige hvite slette dører med enkle vridere i trekarmer.

Forventet bruksslitasje fra byggeår.
Levetiden på en dør varierer fra 10–30 år avhengig av kvalitet og bruk, men riktig vedlikehold kan forlenge levetiden betydelig.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Innvendige dører er hovedsakelig fra byggeåret og har passert mer enn 50 % av forventet levetid. Dørene fremstår funksjonelle, men har normal alder- og bruksslitasje. Skader på dørbladene på soverommene mot øst.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

Dørene er av eldre dato, men fremstår funksjonelle. Fremtidig vedlikehold og utskifting må påregnes som følge av alder og bruksslitasje.

Dørene må skiftes for å lukke avviket.

TG 2 Skap

Beskrivelse

Garderobeskap i soverommene og i entré.
Fastmontert bokseksjon i stue følger iflg. eier.

Normal funksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innredningen har oppnådd en alder hvor økt vedlikeholdsbehov og gradvis funksjonssvekkelse må forventes. Justering eller utskifting av hengsler, skinner og øvrige bevegelige deler kan bli aktuelt. Oppgradering eller utskifting av innredningen må påregnes over tid som følge av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innredningen har passert mer enn 50 % av forventet levetid. Som følge av alder og normal slitasje må det påregnes økt vedlikeholdsbehov samt oppgradering eller utskifting på sikt.

Skapene må skiftes for å lukke avvik.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD/WC - HOVEDSOVEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår. Rommet er funksjonelt men utfra dagens krav til våtrom og rapportens krav jmf Byggeforskrifter fra før 1997 settes rommet med tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapport

Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging.
Byggeforskrifter fra før 1997

Gulv:
Flislagte overflater.
Det er opplyst om å at det kun er et nivå på varmekablene som fungere.
Det er registrert i riss/svinnsprekker på overflatene.
Det er lokalt svakt fall med en nivåforskjell på ca. 17 mm fra flis ved terskel til sluk som er plassert delvis under badekar.

Vegg:
Flislagte overflater.
Det er registrert i riss/svinnsprekker på overflatene fra himling til gulv som er gjennomgående.

Himling:
Malte overflater.
Det er registrert i riss/svinnsprekker på overflatene.

Innredning:
Frittstående badekar, frittstående toalett og innredning m/ heldekkende servant med bl.batteri, speil og lys.
Skifte av toalett 2022.
Baderomsinnredning med servant, skap og armatur er opplyst skiftet samtidig med kjøkkeninnredningen.

Originalt sluk, vannrør og avløp fra byggeår.
Rust og korrosjon på sluk.

Sentralt avtrekk på bad.

I henhold til NBI 700.320 har flislagte vegger, som eksponeres for direkte fukt, en levetid fra 10 til 20 år. Levetiden for denne type bad er avhengig av bruk og vedlikehold. Bruk av dusjkabinett gir vesentlig mindre belastning på flislagte områder i dusj-sone.

Uten fullstendig dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold on membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Badet er i daglig bruk og fremstår funksjonelt tatt alder i betraktning. Overvåk tilstanden jevnlig og monter dusjkabinett for å skåne gulv og vegger. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og membran skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

For utbedringer av feil og mangler samt satte tilstandsgrad TG 3 må pris innhentes. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Husk at dette fortsatt er et grovt estimat, og endelige kostnader kan variere basert på detaljerte spesifikasjoner og valg av materialer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



3 ETASJE > BAD/WC - HOVEDSOVEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold rundet det 73 mm. store hullet. Dette er ingen garanti for resten av konstruksjonen.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt med fuktindikator (Protimeter MMS2), på befaringen. Det var ingen indikasjoner på unaturlig fukt i dusjsonens vegger på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnet alder og manglende dokumentasjon, må det tas forbehold om avvik i konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Punktet må ses i sammenheng med ¨Vannledninger¨ og våtrom ¨Generell¨
Følgeskader i konstruksjon må påregnes ifm. eldre bad.

3 ETASJE > BAD/WC I ENTRÉ.

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår. Rommet er funksjonelt men utfra dagens krav til våtrom og rapportens krav jmf Byggeforskrifter fra før 1997 settes rommet med tilstandsgrad 3.

Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging.
Byggeforskrifter fra før 1997

Gulv:
Flislagte overflater.
Det er opplyst om å at det kun er et nivå på varmekablene som fungere.
Det er registrert i riss/svinnsprekker på overflatene.
Det er lokalt svakt fall med en nivåforskjell på ca. 20 mm fra flis ved terskel til sluk som er plassert i dusjnisje.

Vegg:
Flislagte overflater.
Det er registrert i riss/svinnsprekker på overflatene fra himling til gulv.

Himling:
Malte overflater.
Det er registrert i riss/svinnsprekker på overflatene.

Innredning:
Dusjnisje m/ bl.batteri, frittstående toalett og innredning m/ heldekkende servant med bl.batteri, speil og lys.
Skifte av toalett 2022.
Baderomsinnredning med servant, skap og armatur er opplyst skiftet samtidig med kjøkkeninnredningen.

Originalt sluk, vannrør og avløp fra byggeår.
Rust og korrosjon på sluk.

Sentralt avtrekk på bad.

I henhold til NBI 700.320 har flislagte vegger, som eksponeres for direkte fukt, en levetid fra 10 til 20 år. Levetiden for denne type bad er avhengig av bruk og vedlikehold. Bruk av dusjkabinett gir vesentlig mindre belastning på flislagte områder i dusj-sone.

Uten fullstendig dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Badet er i daglig bruk og fremstår funksjonelt tatt alder i betraktning. Overvåk tilstanden jevnlig og monter dusjkabinett for å skåne gulv og vegger. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og membran skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

For utbedringer av feil og mangler samt satte tilstandsgrad TG 3 må pris innhentes. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Husk at dette fortsatt er et grovt estimat, og endelige kostnader kan variere basert på detaljerte spesifikasjoner og valg av materialer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



3 ETASJE > BAD/WC I ENTRÉ.

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold rundet det 73 mm. store hullet. Dette er ingen garanti for resten av konstruksjonen.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt med fuktindikator (Protimeter MMS2), på befaringen. Det var ingen indikasjoner på unaturlig fukt i dusjsonens vegger på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Grunnet alder og manglende dokumentasjon, må det tas forbehold om avvik i konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Punktet må ses i sammenheng med ¨Vannledninger¨ og våtrom ¨Generell¨
Følgeskader i konstruksjon må påregnes ifm. eldre bad.

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN M/ GROVKJØKKEN OG SPISESTUE

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkkenet er fra 90/2000-tallet med 1-speils fronter og vitrineskap. Stålplate og enkel belysning over heltre benkeplate med nedfelte oppvaskkummer m/ bl.batter. KJøkkenet er utstyr med integrert eldre komfyr m/ koketopp, frittstående kjøl/frys og oppvaskmaskin.

Opplyst at kjøl/frys og oppvaskmaskin er ca. 5/6 år gammel.

Ikea grovkjøkken er fra 90/2000-tallet med 1-speils fronter. Stålplate og enkel belysning over laminat benkeplate med nedfelte oppvaskkum m/ bl.batter. Grovkjøkkenet er utstyr med kjøl/fryser, opplegg for vaskemaskin og plasser til kondens tørketrommel.

Ikke montert lekkasjesikring eller komfyrvakt. Ikke et krav ved montering.

I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300 levetider for kjøkkeninstallasjoner i boliger:
- kjøkkeninnredninger 20-60 år.
- blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid 15 år.
- avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Tilstandsrapport

Hvitevarer/Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Anlegg/ komponenter er ikke funksjons prøvde ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er påvist at overflater har noe skader.

Kjøkkeninnredningen er fra 1990-/2000-tallet og har passert mer enn 50 % av forventet levetid. Innredningen fremstår funksjonell ved befaringstidspunktet og er i daglig bruk, men det er registrert normal alder- og bruksslitasje på skrog, fronter, benkeplate og øvrige overflater. Som følge av alder må redusert restlevetid påregnes.

Det er opplyst at det kun er 3 soner som fungerer på koketoppen.

Vaskemaskin er plassert i rom uten sluk. For å redusere risikoen for vannskader anbefales det at det etableres lekkasjestopper eller lekkasjevarsling tilknyttet vanntilførselen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kjøkkeninnredningen fungerer som forutsatt på befaringstidspunktet. Som følge av alder og normal slitasje må det påregnes økt vedlikeholdsbehov samt oppgradering eller utskifting av innredningen over tid.

Det må etablere lekkasjestopper og/eller lekkasjevarsling for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje fra vaskemaskin eller tilhørende installasjoner.

Kjøkkeninnredning m/ hvitevarer må skiftes for å lukke avvik.





3 ETASJE > KJØKKEN M/ GROVKJØKKEN OG SPISESTUE

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Avtrekksvifte over koketopp. Sentralt avtrekk over koketopp.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Filter bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Eldre avtrekksvifte på kjøkkenet som har passert mer enn 50% av forventet levetid.

Eldre vifter har ofte redusert kapasitet til å fjerne matos, fett og fuktighet fra kjøkkenet. Dette kan føre til opphopning av lukt, damp og partikler i boligen, noe som kan redusere luftkvaliteten og skape ubehag for beboerne.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekkssystemet må utbedres.

I forbindelse med utskifting av kjøkken vil det være naturlig å skifte ut avtrekksvifte.

Installer en moderne, energieffektiv avtrekksvifte med bedre kapasitet for fettfiltrering og fuktfjerning. Velg en modell med lavt støynivå og som oppfyller dagens krav.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vanntilførselen til sanitærinstallasjonene er utført med kobberrør. Ledningsnettet er i hovedsak ført som plastbelagte kobberrør i konstruksjonen. Røranlegget vurderes å være fra byggeåret.

Opplysninger gitt av eier. Byttet Armatur kraner og tilhørende rør ved oppussing Kjøkken. Byttet Armatur kran grovkjøkken etter lekkasje.

Stoppekran er plassert i underskap på hovedbadet.

Anlegget er visuelt kontrollert på tilgjengelige deler. Rørføringer som ligger skjult i vegger og konstruksjoner er ikke tilgjengelige for kontroll uten destruktive inngrep.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Vurdering av avvik:

• Det er irr på rør.

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Ledningsnettet er utført med plastbelagte kobberrør i konstruksjon uten registrerte tettedetaljer rundt rørgjennomføringer. Vanntilførselen vurderes å være av eldre dato og har passert en vesentlig del av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

• Vannrør må skiftes.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales jevnlig kontroll av røropplegget og tilhørende gjennomføringer. Som følge av alder må vedlikehold, oppgradering eller utskifting av røranlegget påregnes over tid.

Å ikke skifte ut gamle vannrør kan føre til vannlekkasjer, fuktskader m/ følgeskader, noe som medfører både helserisiko og store reparasjonskostnader. Utsetter man utskiftning, øker risikoen for mer omfattende skader og høyere utgifter på sikt.

Tilstandsrapport







TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør fra byggeår.
Felles avløpsføringer er i hovedsak skjult i konstruksjonen og er trolig original fra byggeår.

Felles avløpsanlegg betjener flere boenheter og ligger hovedsakelig skjult. Forhold utenfor den enkelte boenhet er ikke vurdert.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Synlig røropplegg og installasjoner, samt skjult i konstruksjon er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Avløpsrør må etterstrammes og renses for fet med gjevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Avløpsrørene vurderes å være av eldre dato og har passert en vesentlig del av forventet levetid. Som følge av alder må redusert restlevetid og økt risiko for aldersrelaterte skader, lekkasjer og tilstoppinger påregnes.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av avløpsinstallasjonene. Oppgradering eller utskifting av avløpsanlegget må påregnes som følge av alder og oppnådd levetid.

Å ikke skifte ut gamle vannrør kan føre til vannlekkasjer, fuktskader m/ følgeskader, noe som medfører både helserisiko og store reparasjonskostnader. Utsetter man utskiftning, øker risikoen for mer omfattende skader og høyere utgifter på sikt.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via vindusventiler og enkelte veggventiler.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere

Tilstandsrapport

tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Naturlig ventilasjon gjennom vegg- eller vindusventiler medfører automatisk tilstandsgrad 2 (TG2) Forbedring av ventilasjonsløsningen bør vurderes, enten ved justering av eksisterende system eller etablering av ny ventilasjon i tråd med gjeldende forskrifter.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og redusert bokomfort, med risiko for helseplager og fuktrelaterte skader over tid.

Anbefales å ettermontere vegg eller vindusventiler i alle rom som ikke har det.

TG 2 Gasspeis

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med gasspeis i stue av fabrikat Heat & Glo. Peisen er opplyst montert i 2005.
Koblingspunkt er på terrassen.

Årlig kontrollert av fra Alfa Olis Gass & VV.

Bruk av gass faktureres eier direkte.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gasspeisen har passert mer enn 50 % av forventet levetid. Som følge av alder må økt vedlikeholdsbehov og redusert restlevetid påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales jevnlig service og funksjonskontroll i henhold til produsentens anbefalinger. Ved videre bruk må vedlikehold, reparasjoner eller utskifting påregnes som følge av alder og slitasje.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer og måler plassert i sikringsskap på fellesareal i trapperom.

Leiligheten har skjult anlegg for elektro, men enkelte synlig ledninger.

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.
   0 Ukjent alder på anlegget, men trolig er store deler av anlegget fra byggeår.

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at alle elektriske arbeider i boligen er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Foreligger samsvarserklæring fra Røa Elektriske for oppgradering av sikringsskap i 2009.

Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved ett eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning på egen regning.

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 iflg. eier.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei iflg. eier.

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

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
Ja

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales å få utført en el- kontroll av en godkjent fag person siden det ikke foreligger el-kontroll eller samsvarserklæring på hele anlegget.

Ved oppussing må el-anlegget vurderes for utskifting av hele anlegget for å øke sikkerheten, tilpasse det til dagens strømbehov, oppfylle forskriftskrav, redusere energikostnader og legge til rette for moderne teknologi, samtidig som det reduserer risiko for brann og feil.

Eier har selv ansvar for el- anlegg og bør jevnlig sørge for el. sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet.

Det er enkelte stikk som er dårlig festet og et det opplyst om et stikk som er defekt under sengen på soverom i tilknytning til grovkjøkken.

Generell kommentar

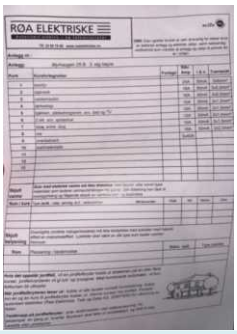
Tilstandsrapport

Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll.
Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.

Generell kommentar: 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 el-tilsyn) 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. Påkostninger må påregnes.





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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ved befaringen sett etter avvik som kan representere en risiko for personskade, brann, fuktskader, dårlig inneklima eller andre forhold som kan påvirke helse og sikkerhet negativt. For en bolig av denne alder er det normalt at enkelte konstruksjoner og installasjoner ikke oppfyller dagens forskriftskrav, men dette anses ikke nødvendigvis som avvik med tilstandsgrad, med mindre det innebærer en reell risiko eller funksjonssvikt.

Identifiserte forhold med betydning for helse, miljø og sikkerhet er vurdert og fremgår i rapporten under relevante bygningsdeler.

Denne vurderingen erstatter ikke en full internkontroll eller HMS-revisjon etter arbeidsmiljølovens krav, men gir en oversikt over synlige og dokumenterbare forhold med relevans for boligens tilstand og trygghet ved eierskifte.

Det er montert brannvarsler og pulverapparat. Bør skiftes ut eller kontrolleres ved eierskifte.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Tilstandsrapport

Det er kun utført visuell kontroll av branncelleinndeling og brannskiller, uten inngrep i konstruksjonen. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at boenheten er utført som egen branncelle, og det er heller ikke verifisert brannskiller mellom etasjer eller andre boenheter. Skjulte konstruksjoner er ikke åpnet og det er derfor ikke mulig å fastslå om brannmotstanden oppfyller gjeldende krav.

Etasjeskillet i trekonstruksjon med stubbloftsleire. Vegger som er kledd med rupanel, og himlingen som er utført med rabitzpuss. Konstruksjonen er typisk for byggeperioden, men kan ikke sammenlignes med dagens krav til lydisolasjon, brannmotstand og bæreevne.

I henhold til forskrift om brannforebygging § 8 skal boliger oppgraderes til et sikkerhetsnivå som minst tilsvarer byggeforskrift 1984 eller senere byggeregler, så langt dette er mulig. For eldre bygg må dette vurderes opp mot byggets konstruksjon og tekniske begrensninger.

Videre åpner forskriftens § 2-1 for at oppgradering kan skje ved bygningstekniske tiltak, risikoreduserende tiltak eller en kombinasjon av disse, innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

Det anbefales at det gjennomføres en særskilt brannteknisk vurdering med sikte på å dokumentere eller etablere tilstrekkelig brannsikkerhet. Dette er særlig viktig for bygninger i bruk til boligformål, hvor kravene til personsikkerhet er skjerpet.

Eiendommen er beliggende i tettbebygd byområde og er eksponert for alminnelig støy og innsyn fra nærliggende bebyggelse

Forhold knyttet til ventilasjon vurderes å ha betydning for helse og inneklima og er nærmere omtalt under punktet ¨Ventilasjon¨

Dørene oppfyller ikke kravene til universell utforming grunnet smal åpning.

Radon:
Statens strålevern anbefaler at radonnivåer holdes så lave som mulig i alle bygninger, og at tiltak alltid bør utføres når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m3. Videre anbefaler Strålevernet at radonnivåer alltid skal være lavere enn en maksimumsgrense på 200 Bq/m3. Det anbefales radonmålinger på etasjer til og med 2. etasje i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon.
Iflg. radonkart http://geo.ngu.no/kart/radon/ ligger bygget i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert til "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet blir omtalt særskilt i rapporten. Disse forholdene gis ikke tilstandsgrad, da de ikke nødvendigvis handler om teknisk funksjon eller slitasje, men om mulig risiko ved bruk eller opphold i boligen.

Hva som utgjør en slik risiko vil variere fra bolig til bolig og fra person til person. Forhold som for noen oppleves som uproblematiske, kan for andre – for eksempel barn, eldre eller personer med redusert funksjonsevne – representere en vesentlig fare.

Vurderingen bygger på en helhetlig og forsiktig tilnærming, der det tas hensyn til at kjøpere har ulike behov, forutsetninger og ulik toleranse for risiko. Det gjøres oppmerksom på at enkelte forhold med potensiell helserisiko eller sikkerhetsfare kan være skjult, og derfor ikke avdekkes ved visuell undersøkelse eller en standard gjennomgang.

Hensikten med å omtale slike forhold er å gjøre kjøper oppmerksom på mulige risikomomenter som kan kreve nærmere vurdering eller tiltak, basert på egen situasjon og bruk.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

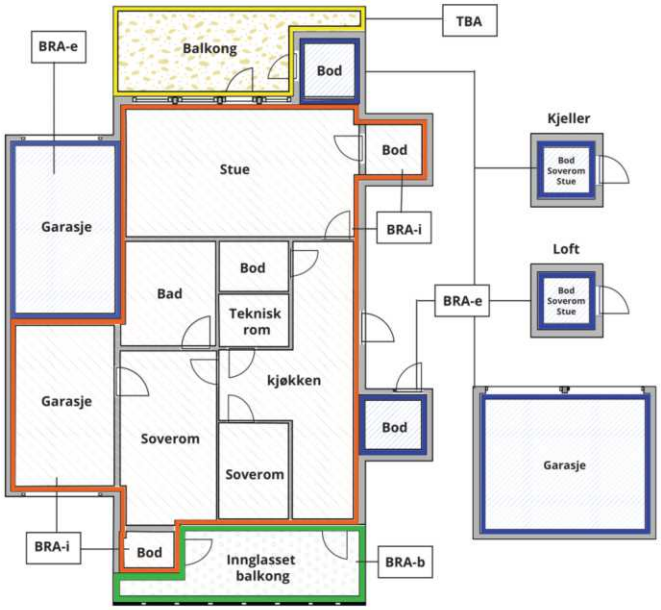
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 etasje	106			106	22
Kjellerbod		4		4	
SUM	**106**	**4**			**22**
SUM BRA	**110**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3 etasje	Entré, bad/wc - hovedsoverom, bad/wc i entré., 3soverom, kjøkken m/ grovkjøkken og spisestue		
Kjellerbod		Bod i tilknytning til parkeringsplass.	

Kommentar

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Alle innvendige sjakter, rørkasser, innervegger o.l. er medberegnet i boligens areal.

Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning. Ved en eventuell renovering av leiligheten kan det oppstå avvik i areal, eksempelvis som følge av endringer i planløsning eller bygningsmessige tiltak som påvirker måleverdige arealer.

Seksjon:
Leiligheten er på ca. 105,5 m². og er rundet opp til 106 m².

Bod på fellesareal:
Leiligheten disponerer en bod i kjelleren på ca. 4 m². markert med nr. 15.

Boden er fremvist av eier. 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.

Ved oppgang/inngang i underetasje er det fellesbod for sykler samt inngang til felles garasjeanlegg med parkeringsplass nr 90 med el-bil lader. Trappeoppgangen har nisje for barnevogner o.l

Gjesteparkering ved inngang til sameiet samt plasser i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk. Det er ikke registrert bygningsmessige endringer i leiligheten i forhold til godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført rørleggerarbeid på kjøkken og grovkjøkken.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2026	Per Køste	Takstingeniør
	Unni Inger Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	830	0	15	15663 m²	Tomteareal er ikke oppmålt av takstmann, arealet er hentet fra seeiendom.no	Eiet

Adresse
Myrhaugen 25B

Hjemmelshaver
Pedersen Unni Inger

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Ullernbakken Boligsameie	1 / 102	Obos Eiendomsforvaltning AS	983633382

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Røa/Ullerntoppen i Oslo. Området fremstår som barnevennlig med nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport og servicetilbud. Det er gode rekreasjonsmuligheter i nærområdet med tilgang til turstier og grøntområder.

Ullernbakken Boligsameie, Orgnr: 983 633 382
Forretningsfører: OBOS
Sameiet består av 102 seksjoner.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Sameiets eide tomt er pent opparbeidet med store grøntarealer, blomsterbed, asfalterte adkomstveier, lekeplasser og sittegrupper.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at man ikke er kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Det henvises til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

Eiendomsopplysninger

Leilighetsbygg over 4 etasjer + underetasje fra 1979. Bygget er fundamentert med støpte betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner og etasjeskillere er utført i betong. Yttervegger består av mur/betong og utfyllende bindingsverk, med pussede fasader og panel. Det er opplyst at gavlveggene ble rehabilitert i 2016/2017, samt at det ble gjennomført fasadeoppgradering. Tilnærmet flat takkonstruksjon antatt tekket med takpapp/asfaltmembran. Taket ble ikke besiktiget. Det er opplyst at takene ble omtekket og isolert i 2015. Grunnforhold kan ikke fastslås med 100% sikkerhet. Dreneringsforhold er ikke kjent for takstmannen og ikke kontrollert videre.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det henvises til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. Ferdigattester er ikke innhentet av takstmannen og det er heller ikke undersøkt og det er gjort endringer på boligen som er søknadspliktig. Forøvrig ingen andre forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

Parkering + bod

I underetasjen er det parkeringsplass marker med nr. 90 i felles garasjeanlegg.
Det er installert ladeboks for elbil.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og kloakk med private stikkledning/vei.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring Asa	57130342			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapporten som tilfredsstille Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Kostnadsestimat for TG-2 ikke er vurdert i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for bygg og tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget av takstmann med eier tilstede. På forespørsel er det opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Store møbler og inventar som ikke lar seg flyttet av takstmannen under befaringen er ikke flyttet på. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmann er ikke autorisert på elanlegg, vvs og kommentarer vedrørende disse punktene i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i hht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke befart på fellesarealer og boder, men boden er målt opp. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i hht byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Når taksten sendes som e-post er den elektronisk signert.

Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Driv	Oppdragsnr.	328260054
Addresse	Myrhaugen 25B		
Postnr.	0752	Sted	OSLO
Selgers navn	Unni Inger Pedersen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1990

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1990

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noen sprekker, ikke kjent med lekkasje, varmekabler virker, men ikke på alle trinn.

Initialer selger:
U I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skifte av toaletter, armatur

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Ukjent

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Skifte Toaletter 2022 Rørleggermester, Ingeniør Knut Larsen AS, 0754 Oslo

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem

Belysning v ny innredning.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Skifte spotter

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ukjent, men brukt lokale fagpersoner ved behov.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet Armatur kraner og tilhørende rør ved oppussing KjøkkenByttet Armatur kran grovkjøkken etter lekkasje

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

2024 Faktura fra Rørlegger Harald Larsen AS. Autorisert Rørleggerfirma. 0771 OsloForsikringssak

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byggningsarbeid renovering gjennom Sameie

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Konf Sameie

Piper og ildsteder

Initialer selger:
U I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Mindre skjevheter, mindre sprekker i mur kan finnes

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Totalrenovering av fasader, og alle vinduer, dører skiftet. Informasjon fra Sameie

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totalrenovering av fasader, og alle vinduer, dører skiftet. Informasjon fra Sameie

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Konf. Sameie

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ukjent omfang. Sameiet, ukjent av hvem

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Sameiet, ukjent hvem

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Informasjon hos Sameiet

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Sameiet har gjennomført en utskifning og vedlikehold. Konf Sameiet

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sameiet oppdragsgiver

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Innleiet firma fra Sameiet,

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ukjent

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Jevnlig vedlikehold , nytt dekke

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Kfr Sameiet

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Eksternt, Ukjent hvilke saker, følges opp av SameietInternt; Feil, uregelmessigheter som beskrevet i takstrapport.

Er forholdet utbedret?

Nei, Bad må total-renoveres, el-kontroll utføres, enkelte kontakter/støpsler utbedres

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Generelt ansvar for å holde felles/egne arealer vedlike (renhold/rydde og brukes etter sameiets retningslinjer). Bygninger/konstruksjoner, yttervegger/tak terrasse/balkong andre fellesarealer er ansvar for Sameiet.

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Alle leiligheter ble behandlet for skjeggkre av eksternt firma for flere år siden. Ikke kjent problem lenger.Ukjent hva gjelder øvrige skadedyr i ulike bygg/ etasjer. Følges opp av sameiet. Maur i blomsterkasse kan forkomme.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Sameiet har pågående vurdering av fuktinntrenging fra tak /terrasser. Eksternt firma engasjert.Sameiet har gjennom årenes løp fulgt opp og gjennomført tiltak, utbedringer av eksterne firmaer.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 15.06.2026

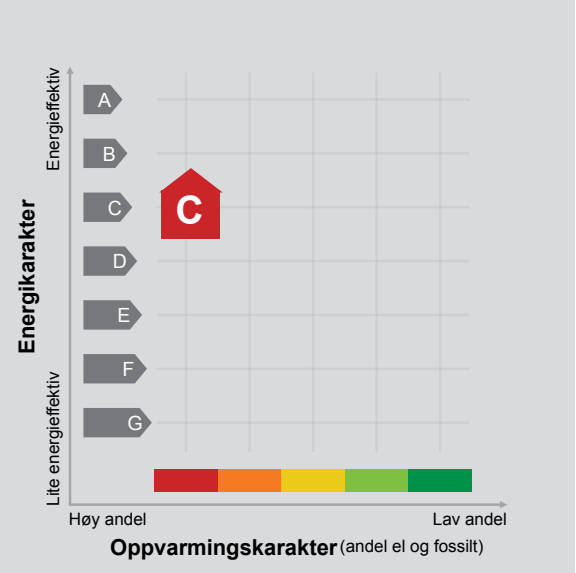
Signert av *Unni Inger Pedersen*

Initialer selger:
U I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester ULLERNBAKKEN BOLIGSAMEIE
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	0752
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	830
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80793324
Merkenummer	Energiattest-2025-232089
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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	1979
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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

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.

Plikten 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 enheter (6)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Myrhaugen 25C	80793324	H0301	19	0	
Myrhaugen 25B	80793324	H0301	11	0	
Myrhaugen 25C	80793324	H0302	23	0	
Myrhaugen 25A	80793324	H0302	7	0	
Myrhaugen 25D	80793324	H0302	31	0	
Myrhaugen 25B	80793324	H0302	15	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1979

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	24 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	107 m²
Totalt BRA	107 m²
Oppvarmet luftvolum	257 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 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	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	189,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 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)	0,55
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	0,88
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	2.7.2018
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	6.009
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	42,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,4 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	108,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 613 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	117,88 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 732 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	117,88 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 613 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	12 613 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 613 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 0301-28/830/0/15, Myrhaugen 25B, 0752 OSLO

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	25.05.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	18.05.2026	Ikke funnet	0.45 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.48 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	3.5 km
Flomfaresoner	25.05.2026	Ikke funnet	0.48 km
Forurenset grunn	25.05.2026	Ikke funnet	0.05 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	30.05.2026	Ikke funnet	0.05 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	25.05.2026	Ikke funnet	0.3 km
Kvikkleire	25.05.2026	Ikke funnet	0.17 km
Skredfaresoner	25.05.2026	Ikke funnet	9.5 km
Stormflo	11.05.2026	Ikke funnet	2.3 km
Støysoner	11.05.2026	Ikke funnet	0.97 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Radonutsatt område

Sist sjekket:	25.05.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

VEDTEKTER
for
Ullernbakken boligsameie, org. nr. 983 633 382

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet, og endret på årsmøte 26.04.18. Sist endret på ekstraordinært årsmøte 01.09.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Ullernbakken boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 12.05.78.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 102 boligseksjoner på eiendommen gnr. 28, bnr. 830 i Oslo kommune.

(2) Sameiets formål er å
- ivareta driften av sameiet
- administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal
- ivareta alle andre saker av felles interesse

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

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

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

2-2 Informasjon om ny leietaker
(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men må sende melding om leieforholdet med navn på leietaker til styret senest 2 uker før innflytting skjer.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes til sjenanse for andre sameiere.

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt av sameiermøtet, og er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

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

(3) Alle arbeider som kan medføre endring av fasade eller bærende konstruksjoner og oppsetting av utvendige installasjoner, kan bare gjennomføres etter skriftlig godkjenning fra styret.

Seksjonseier er ansvarlig for å undersøke om det er nødvendig med offentlig godkjenning, samt å innhente slik godkjennelse hvor det er pålagt. Seksjonseier skal i etterkant dokumentere at arbeider er utført i.h.t. forskrifter og godkjenninger.

Dersom seksjonseier foretar inngrep som beskrevet i denne bestemmelsen uten nødvendig godkjennelse fra styret, kan styret kreve at tiltaket tilbakeføres. Kostnadene for dette, samt eventuelle følgeskader av det ulovlige tiltaket, må bæres av seksjonseier.

3-2 Dyrehold

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

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) innsiden av alle vinduer, veranda- og ytterdører til boligen, samt utsiden av vinduer og verandadører som kan nåes fra veranda.

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

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

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

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

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

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

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

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

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer på gavlveggene.

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne i forhold til kjøpesummene ifølge utgangsskjøtene for den enkelte seksjon, jfr. eierseksjonsloven § 29.

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på husordensregler og vedtekter.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender velger sameierne på årsmøtet og blant sameierne et styre på 5 medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

(6) Til å foreslå medlemmer og varamedlemmer til styret, herunder styrets leder, velger årsmøtet en valgkomite på 2 til 3 representanter. Komiteen konstituerer seg selv.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret
- velge valgkomité

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

10-4 Individuell innfrielse av fellesgjeld
(1) Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

(2) Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets 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. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

11 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-1 Endringer i vedtektene

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

11-2 Generelle plikter

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

Endringer vedtatt på sameiermøte 16.04.91
Endringer vedtatt på sameiermøte 26.04.99
Endringer vedtatt på sameiermøtet 23.04.09
Endringer vedtatt på sameiermøtet 21.04.10
Endringer vedtatt på sameiermøtet 29.04.15.
Endringer vedtatt på årsmøtet 26.04.2018.
Endringer vedtatt på årsmøtet 24.04.2019.
Endringer vedtatt på ekstraordinært årsmøte 01.09.2021.

H U S O R D E N S R E G L E R

HUSORDENSREGLER

1. Overholdelse

Den enkelte beboer plikter å følge husordensreglene. Henvendelser til styret eller forretningsfører skal skje skriftlig.

2. Vedlikehold og drift

To ganger pr. år avholdes det dugnad i sameiet, 2 dager om våren og 2 dager om høsten. Hensikten med dugnaden er å utføre enkelt vedlikeholdsarbeid på bygninger og utstyr, samt rydde og vedlikeholde grøntanlegg, blomsterbed og andre deler av sameiets områder. Sameierne plikter å stille til dugnad minst en dag om våren og en dag om høsten, dersom ikke helsemessige grunner og lignende gjør dette umulig.

3. Bilkjøring på området

Bil- og motorsykkelkjøring på gangveiene er ikke tillatt. Dette gjelder også for nedre torg. Membranen som hindrer lekkasje ned til kjellerbodene, tåler ikke belastningen. Utrykningskjøretøyer er unntatt. Det samme gjelder motorvogn som nyttes til snøbrøyting og annen nødvendig vaktmestertjeneste og posttjeneste.
All annen kjøring/transport må foregå via garasjeanlegget. Beboere plikter å kjøre forsiktig til og fra garasjen og inne i selve garasjeanlegget. Unngå tomgangskjøring.
Ved behov kan tralle benyttes. Denne står i øvre garasje i MH 25.

4. Parkering

Det er 4 oppmerkete parkeringsplasser på snuplassen og 14 i nedre garasje i MH 25. Disse plassene skal bare benyttes til korttids gjesteparkering. Snuplassen er offentlig område skiltet med parkeringsforbud.

5. Bilvask

Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget, på gangveiene eller for øvrig på sameiets eiendom.

6. Fellesrom

I fellesrommene gjelder følgende regler:

- Barnevogner, rullatorer, barnesykler og akebrett plasseres i rom innenfor hovedinngangsdøren.
- Sykler plasseres i sykkelboder og rom ved kjellernedgangen. I sykkelboder kan det plasseres leker. Det skal ikke plasseres/ lagres andre gjenstander i disse rommene.
- Fellesområdene i kjelleren skal ikke benyttes til lagring av gjenstander.
- Til midlertidig lagring benyttes rommet ved gjesteparkeringsplassene i kjelleren i MH 25. Gjenstandene skal merkes med navn og adresser og kan ikke oppbevares lengre enn tre måneder. Kontakt vaktmester/ styret for nøkkel.
- Støvler, sko, barnetøy, søppelposer m.m. må ikke plasseres utenfor egen entrédør.
- Noen leiligheter som i bakkant støter mot terreng, har en ventilert blindkjeller mellom leiligheten og terrenget. I disse blindkjellerne er det ikke tillatt å lagre gjenstander eller utstyr av noe slag. Dette for å unngå at ventilasjonen blir blokkert, og at det dermed oppstår fuktskader.
- I garasjeanlegget skal det bare lagres gjenstander med tilknytning til bilen.

7. Ro i sameiet

Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 skal beboere vise særlig hensynsfullhet overfor naboer. Dette gjelder også bruk av vaskemaskin, oppvaskmaskin, tørketromler og lignende. Skal det holdes selskaper som medfører støy, bør naboene varsles på forhånd. Pigging og boring i betong må ikke skje mellom kl. 20.00 og kl. 08.00.

8. Gulvbelegg

Det er tillatt å legge parkett, laminatgulv, furugulv og fliser. Det må benyttes lyddempende underlag.

9. Søppel

Søppelsjaktene skal kun brukes til avfall som er pakket godt inn i samsvar med reglene om kildesortering. Det må ikke kastes ulmende innhold fra askebegre eller lett antennelig og lett knuselig avfall i sjakten. Aviser, papir og kartonger (sammenbrettet) skal legges i egen papircontainer. Glass og metall plasseres i egen container. Spesialavfall (lysrør, maling, batterier, osv) kan kastes ved Statoil-stasjonen på Bogstad Camping eller på en av de andre miljøstasjonene,(se: http://www.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no/miljostasjoner/.)
Det er ikke tillatt å kaste papir og sigarettstumper på sameiets eiendom.

10. Dyrehold

Dyr som er til sjenanse for andre beboere, må ikke holdes i leiligheten. Lufting av hund skal skje i bånd. Beboere med ansvar for hund, plikter å fjerne dyrenes ekskrementer fra sameiets eiendom.

11. Grøntareal

Beboere plikter å verne om plener og andre ytre anlegg på best mulig måte.

12. Navneskilt

Den enkelte beboer må for egen regning selv utstyre entrédør, postkasse og ringetablå med navneskilt.

13. Dørcalling

De beboere som over callinganlegget blir bedt om å åpne inngangsdørene til oppgangen for andre enn egne gjester, må ikke slippe inn noen uten å forvisse seg om at vedkommende er ute i lovlig ærend.

14. Låsing av dører (hovednøkkel)

Inngangsdørene til oppgangene og dørene til garasjeanlegget, kjellere, sykkelboder, søppelsjakter og søppelrom skal alltid holdes låst. Hovednøkkel bestilles hos styreleder.

15. Garasjeportåpner

Garasjeportåpner bør ikke etterlates i bilen. Tap av åpner meldes til styret. Mistet, ødelagt eller stjålet garasjeportåpner må erstattes av eieren. Ny garasjeportåpner, se VERDT Å VITE side 3: STYRE OG STELL. Styreleder kan være behjelpelig med koding.
Garasjeportene kan åpnes innenfra ved hjelp av åpner/lukker som er montert på innsiden av portene:
Øverste knott: Åpner. Nederste knott: Lukker. Knott i midten: Nødstopp.

16. Tørketrommel, vaske- og oppvaskmaskin

På grunn av faren for brann og vannskader må leiligheten ikke forlates når tørketrommel, vaske- og oppvaskmaskin er i bruk. Vaske- og oppvaskmaskin må kun kobles til kaldt vann. Vær spesielt oppmerksom på faren for vannlekkasjer fra maskinene, og sjekk røropplegget regelmessig. Maskiner som står i rom uten sluk, bør ha egen lekkasjesikring i form av lekkasjekar, vannstopper på tilkoblingsslangen, eller lignende.

17. Stengekraner vann

Ved lengre tids fravær fra leiligheten, for eksempel i ferieperioder, skal inntaksledningen for kaldt og varmt vann til den enkelte leilighet stenges.

18. Vannrør/vannklosett

Alle rom må holdes oppvarmet slik at vannledningene ikke fryser. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

19. Avtrekkshette komfyr

Avtrekkshette som er koplet til gårdens ventilasjonssystem, må ikke ha motor/vifte. Dette vil skape overtrykk og lede matosen inn i naboleilighetene. Avtrekkshette med motor/vifte som ikke er koplet til gårdens ventilasjonssystem, kan benyttes.

20. Ballspill

All slags ballspill er forbudt i garasjene og på parkeringsplassen. Likeledes er sykling og annen lek i garasjene forbudt. Det samme gjelder fotballsparking mot vegg på øvre og nedre torg.

21. Terrasser

På alle utvendige terrasser mot vest har gulvet fall til renne og overvannssluk, som igjen har avløp til nedløpsrør. Beboere er ansvarlige for å fjerne løv og avfall som hindrer fritt løp fra renne og sluk til nedløpsrør. Det er forbudt å oppbevare mat eller å mate fuglene på terrassene.

22. Grilling

Ved grilling må det i størst mulig grad vises hensyn og omtenksomhet både ved plassering og bruk av grillen. Grilling er bare tillatt ved bruk av gass- eller elektrisk grill. Husk at grillen representerer en brannfare ved uriktig bruk.

23. Strøm

Det er ikke tillatt å benytte strøm fra sameiets kontakter til beboeres kjøleskap, fryseskap og andre permanente installasjoner.

Sameier som ønsker elektrisk kontakt på sin parkeringsplass i fellesgarasjene, bekoster selv montering og nødvendig sikring. Sameier som ønsker installasjon av ladepunkt for elbil eller ladbar hybrid må først sende søknad til styret. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk.

24. Klesvask/teppebanking

Det er ikke tillatt å riste og banke tepper og lignende fra terrasse og balkong. Når klær skal tørkes på terrasse eller balkong, bør disse henges så lavt at de ikke er synlige utenfra.

25. Fasadeendringer

- Sameier plikter å underrette styret skriftlig om planlagte fasadeendringer. Henvendelsen skal inneholde: a) Skisse som viser endringen (for eksempel: vindu, dør eller ekstra bod på terrasse), b) Forklaring i følgebrev hva forandringen omfatter og forslag til tidspunkt. I tillegg må det sendes søknad til Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.
- Forslaget må ikke endre fasaden i vesentlig grad. Det innebærer at nye vinduer, dører og lignende må harmonere med eksisterende byggverk, når det gjelder størrelse (samme høyde og bredde), høyde fra gulv, tak og sidevegg med mer, og utførelsen må være lik nåværende konstruksjoner.
- Endringer ut over leilighetens bruttoareal vil ikke bli godkjent.
- Rømningsveier mellom balkongene må ikke sperres, for eksempel ved montering av ekstra bod.

26. Leiligheter med direkte utgang til terreng

Eiere av leiligheter med direkte utgang til terreng, gis tillatelse til for egen regning å beplante fellesområdet utenfor hellelagt terrasse, innenfor en rimelig avstand fra kanten av terrassen. Beplantingen må bestå av lave busker/blomster i grupper, men en må unngå å plante busker på rekke ved grensen mellom sameierne, hvis dette vil gi inntrykk av "båser".
En må ikke glemme at det beplantede området fortsatt er en del av sameiets fellesareal, men samtidig er vi alle interessert i et attraktivt og "blomstrende" bomiljø for alle sameierne. Areal som eventuelt opparbeides og beplantes, må ikke være til hinder for vaktmesterens vedlikehold av øvrig fellesareal. Stell og vedlikehold av egen beplanting er det en selvfølge at sameier er ansvarlig for.
Hvis hellelagt terrasse skal erstattes for eksempel med gulv bygget av terrassebord, må dette ikke stikke lenger ut enn 50 cm. Utenfor sideveggene/balkongen over.

27. Eierskifte og utleie

Sameiere som selger sin leilighet plikter å melde salget til forretningsfører før kjøpers overtagelse.
Sameiere som leier ut sin leilighet eller garasjeplass må melde om dette skriftlig til styret så snart som mulig. Leietakers/leietakernes navn og tlf, e-post adresse må opplyses. Utleier er pliktig til å levere husordensregler til leietaker. Seksjonseier må oppgi sin nye tilskriveradresse til forretningsfører og styre.

Vedtatt på sameiermøtet 16.04.91
Endring på sameiermøtet 23.04.92
Endring på sameiermøtet 12.04.00
Endring på sameiermøtet 2003
Endring på sameiermøtet 2011
Endring på sameiermøtet 17.04.2012
Endret på ordinært sameiermøte 14.04.2016

Dette temaet er publisert på Vibbo
Logg inn på Vibbo.no for å holde deg oppdatert på alt som skjer i boligfellesskapet

Oppdatert 31. mars

Tema

Oppussing

Vis hensyn og unngå støyende arbeider

Vi ber alle vise ekstra hensyn til sine naboer med tanke på støy i denne tiden vi nå er inne i.

Vi minner om at mange i dagens situasjon må tilbringe store deler av dagen inne i sin egen leilighet, og ber derfor om at alle tar litt ekstra hensyn til sine naboer, spesielt med tanke på støy.

Vi henstiller alle om å inntil videre unngå oppstart av større oppussingsprosjekter.

Minner også om at nødvendige arbeider som berører andre beboere skal varsles ved oppslag i oppgangen i god tid i forveien. Varselet må beskrive arbeidet som skal skje, i hvilket tidsrom (dato og klokkeslett), og ha navn og telefonnummer til kontaktperson.

Varsel til naboer og styret

Både styret og naboer skal varsles i god tid i forkant av større oppussingsarbeider.

Styret skal varsles særskilt. Send enten melding via Vibbo eller e-post til ullernbakken@styrerommet.no.

Nabovarsel gjøres ved oppslag i alle berørte oppganger, og skal inneholde følgende informasjon:

- Hvor lenge oppussingen vil foregå (startdato og ca. sluttdato)
- Når de mest støyende arbeidene vil gjennomføres
- Hvilken oppgang og leilighet det gjelder
- Navn og telefonnummer til eier dere, slik at naboer enkelt kan kontakte dere dersom det skulle være nødvendig

Merk: Ved boring/pigging i betong forplanter lyden seg i hele bygget, slik at støynivået blir høyt for alle oppganger. **Alle** oppganger i langblokkene MH25 og MH31 må derfor varsles. For MH33A og MH35A må man huske å også varsle beboere i leilighetene på nedsiden (B og C) - og motsatt.

Avfall fra oppussing

Søppelbager / iSekk med avfall fra oppussing skal plasseres på snuplassen, langs kanten av rundkjøringen og til høyre for porten - men *uten at de står i veien for porten*, både mht. fotgjengere og ev. utrykningskjøretøy.

Søppel må ikke bli stående i lengre tid, og være til unødvendig sjenanse for naboer både i og utenfor sameiet. Om vinteren må man også ta hensyn til at det kan forekomme snøfall og brøyting som dekker til og forhindrer henting av avfallet.

Det er **ikke tillatt** å plassere avfall på torgene.

Inngrep i bærende konstruksjon

Endringer av bærende konstruksjoner skal som hovedregel ikke gjøres, og aldri uten skriftlig godkjenning fra styret.

Dette følger av vedtektenes punkt 3-1-3 (se nedenfor). Bærende konstruksjoner omfatter bl.a. betongvegger, gulv og tak.

Dersom man mener å ha behov for å gjøre slike inngrep, må man søke styret om tillatelse gjennom å fylle ut eget skjema (vedlagt nedenfor) . Skjemaet sendes til styrets epostadresse ullernbakken@styrerommet.no. Det må også legges ved en tegning som illustrerer endringen.

Ved spørsmål, ta kontakt med styret.

OBS: Slissing av vann og avløp ned i gulv over større avstander i leiligheten, må ikke gjøres under noen omstendigheter.

Etasjeskillene i blokkene våre er forholdsvis tynne (18 cm), slik at slissing og innfelling av rør inkl. fallhøyde - særlig i diagonal retning på tvers av spennet - vil kunne medføre alvorlige svekkelser i bæreevnen til betongen.

Punkt 3-1-3 i vedtektene sier følgende:

Alle arbeider som kan medføre endring av fasade eller bærende konstruksjoner og oppsetting av utvendige installasjoner, kan bare gjennomføres etter skriftlig godkjenning fra styret.

Seksjonseier er ansvarlig for å undersøke om det er nødvendig med offentlig godkjenning, samt å innhente slik godkjennelse hvor det er pålagt. Seksjonseier skal i etterkant dokumentere at arbeider er utført i.h.t. forskrifter og godkjenninger.

Dersom seksjonseier foretar inngrep som beskrevet i denne bestemmelsen uten nødvendig godkjennelse fra styret, kan styret kreve at tiltaket tilbakeføres. Kostnadene for dette, samt eventuelle følgeskader av det ulovlige tiltaket, må bæres av seksjonseier.

PDF UBS Søknad om endring av bærende konstruksjon.pdf Last ned på Vibbo

DRIV EIENDOMSMEGLING AS
v/Kaoutar El Malmi
Tore Hals Mejdells vei 9C, 0751 OSLO
E-post: kaoutar.el.malmi@privatmegleren.no

Deres ref.: 328260054 . Vår ref.: 6064-1-015 Dato: 09.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Ullernbakken Boligsameie
Organisasjonsnr:	983633382
Seksjonseier:	Pedersen, Unni Inger
Medeier:	Nesgård (bo), Geir Einar
Leilighetsnummer:	015
Adresse:	Myrhaugen 25 B, 0752 OSLO
Seksjonsnummer:	15
Gnr.	28
Bnr.	830

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 57130342.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån

- 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.

En garasjeplass følger hver boligseksjon ved salg. Fordeling av felleskostnadene er satt etter kjøpesummene i følge utgangsskjøtene for den enkelte seksjon fra 1978. Vedtektene fastsetter dette. Eierbrøken er 1/102 (lik pr. seksjon i hele sameiet) Krever full tilslutning fra sameiet å endre eierbrøken. Opptak av lån kr. 7 425 000 nov 2021, kr. 17 000 er fordelt med lik del på alle - (til dekning av dør til leilighet) Det resterende er fordelt med felleskostnader som fordelingsnøkkel.. Det er admiistrasjonsordning for nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet fom mars 2022. Fom mars 2022 innbetales kapitlakostnader fra seksjonseierne, til dekning av lånekostnaden, som tillegg til felleskostnadene. Det vises til vedtektenes 10-4 om Individuelle innfrielse av fellesgjeld. Mulighet for nedbetaling er pr. 30.3. og 30.9. hvert år. Selger plikter å gjøre administrasjonsavtalen for seksjonseier vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld kjent for kjøper. Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader blir ikke foretatt ved eierskifte, men blir lagt på fremtidige faktura for felleskostnader

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207991279
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,90%
Restsaldo	2 773 065,39
Innfrielsesdato:	30.09.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 177,54,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
SLA-avtale ladeboks garasjeplass	73,00	
Lån nr: 9820799127; Adm. lån 1 - Akonto renter	256,03	
Lån nr: 9820799127; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	566,91	
Kabel-TV	450,00	
Felleskostnader	3 831,61	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 101,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 689,-
Annen formue:	15 654,-
Gjeld:	47 335,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207991279
Restsaldo:	43 910,18
Kapitalkostnader:	682,49
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 43 910,18,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Attiya Akram pr. e-post: attiya.akram@obos.no eller telefon: 22 86 54 67.

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/Oscar Lamer Kittel-Nielsen, e-post: ullernbakken@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6064
ULLERNBAKKEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ULLERNBAKKEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:
20. april 2026 kl. 18:00, på rom "Helios" på Persbråten vgs skole.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Belysning gang
8. Forslag årsmøte
9. Ventilasjon
10. Sjekk av hovedsoilrør
11. Valg av styremedlemmer

Med vennlig hilsen,
Styret i ULLERNBAKKEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Attiya Akram velges til å lede møtet

Forslag til vedtak

Attiya Akram 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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. s. 6064 Årsregnskap 2025 E.pdf
2. 6064 Ullernbakken BS Revisjonsberetning sameie 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I 2025 var det ingen justering av styrets godtgjørelse, og det blir derfor naturlig å anse en økning som gjeldende for to års lønns- og prisvekst.

Godtgjørelsen i 2024 og 2025 var 150 000 kroner. En økning til 160 000 kroner tilsier en prosentvis økning på 6,66%. I en to års periode er dette årlig justering på 3,33% p.a. - noe som ikke overstiger den generelle lønns- og prisveksten.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 160 000 kroner.

Sak 7

Belysning gang

Forslag fremmet av:
Marit Ryen Kolstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi bor i nr 29. Det er ganske mørkt i gangene pga dårlig belysning. For oss som et litt opp i årene kan det være vanskelig å se nøkkelhullet når vi skal låse opp døren inn til leiligheten.

Har sett at det har blitt utbedret og mye bedre belysning i nr 33.

Er det planer om forbedring i flere hus? Vi vil bli svært takknemlig om det blir bedre lys i gangene i nr 29.

Mvh Marit Ryen Kolstad

Styrets innstilling

Styret mener at estimerte kostnader på ca 500 000 kroner for å skifte ut samtlige armaturer blir uforholdsmessig dyrt.

Forslag til vedtak 1

Utbedring av belysning i de terrassehusene som fortsatt har gammel apparatur/lamper i gangene.

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag: Vi installerer sterkere pærer, da det er dette som vil gi bedre lys.

Sak 8

Forslag årsmøte

Forslag fremmet av:
Jon Gjellum Flugstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei! Vi er veldig takknemlig for den innsatsen Fergestad har lagt ned i beskjæring på nedsiden av 33. Kunne likevel ønske oss en utredning av mulighet for ytterligere beskjæring da trærne har vokst seg ganske store og dekker mye sommerstid for de nederste leilighetene. Utover dette har vi hatt utfordringer med å tømme papp-søppel, da konteineren som regel er full. Som nye innflyttere er vi veldig imponert over styrets innsats i borettslaget, og samtidig klarer å holde kostnadene nede. Mvh Jon og Julie

Styrets innstilling

Ad Sak 1: Vi ønsker å fortsette beskjæring og trefelling. Skogpleiegruppen vil fortløpende vurdere hva som bør og kan fjernes / kuttes iht avtale med Oslo kommune.

Ad Sak 2: Vi ønsker å avvente dette til strømkablene er lagt i bakken utenom sameiets områder. Da kan vi etablere større / mer effektive avfallsbeholdere.

Forslag til vedtak 1

Sak 1: Utredning av ytterligere beskjæring

Sak 2: Tiltak knyttet til papp-kontainer

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag Sak 1: Vi fortsetter med utredning og beskjæring Styrets forslag Sak 2: Vi avventer dette til strømkabler er lagt under bakken

---

Sak 9

Ventilasjon

Forslag fremmet av:
Kari Gunlaug Velsand

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Er det gjort korrigeringer etter rapporten som ble laget etter rensingen høsten 25?

Styrets innstilling

Forslag til vedtak: Viftene skal under ingen omstendigheter aktiveres.

Styret innhenter tilbud på plasmafilter, som kan kobles på eksisterende ventilator-rør, og oppfordrer alle impliserte som ikke vil fjerne viften sin, om å bli med på dette.

Beboere som ikke ønsker å fjerne vifte, må dokumentere at deres vifte ikke er i strid med husordensreglene.

Forslag til vedtak 1

Alle må dokumentere at påpekte endringer er utført.

Forslag til vedtak 2

Viftene skal under ingen omstendigheter aktiveres. Styret innhenter tilbud på plasmafilter, som kan kobles på eksisterende ventilator-rør, og oppfordrer alle impliserte som ikke vil fjerne viften sin, om å bli med på dette. Beboere som ikke ønsker å fjerne vifte, må dokumentere at deres vifte ikke er i strid med husordensreglene.

Sak 10

Sjekk av hovedsoilrør

Forslag fremmet av:
Losika Gantheswaran

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har etterspurt lenge om hovedsoilene er inspisert mtp. byggets alder. Dette lurer vi har planer om å renovere, og det er synd om badene likevel må rives etter at vi har pusset opp fordi hovedsoilrørene skal byttes.

Er bytte av hovedsoilrør planlagt å gjøres innen 5 år, har vi lyst til å vente med renovering av badene.

Styrets innstilling

Inspeksjon av soilrør er allerede bestilt av Obos prosjekt ifbm avtale om vedlikeholdsplan. Styret følger opp at den bestilte inspeksjonen gjennomføres.

Forslag til vedtak

Bestille inn inspeksjon av hovedsoilrør. Gjerne i blokka M25B først, siden vi har spurt om dette lenge.

Sak 11

Valg av styremedlemmer

Roller og kandidater

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

- Oscar Kittel-Nielsen

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

- Kathrine Nordahl Hanssen

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

- Stein Fergestad

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

- Jon Rodvang

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

- Fredrik Lindemann

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

- Frode Wold
- Marianne Mandelid

Styrets årsrapport

Årsrapport for 6064 Ullernbakken Boligsameie 2025-2026

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

Styret:

Styreleder Jon Rodvang

Styremedlem Gro Anita Erve

Styremedlem Stein Fergestad

Styremedlem Stein Vale

Styremedlem Bo Østman

Varamedlem Lena H. Evensen

Varamedlem Oscar Kittel-Nielsen

Valgkomite:

Valgkomite Fredrik Lindemann

Valgkomite Frode Wold

Valgkomite Marianne Mandelid

Kontaktinformasjon Styret:

Styret kan kontaktes på e-post, epostadresse ullernbakken@styrerommet.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.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Isak Johan Johnsen. Revisor er revisjonsselskapet Tell Norge AS v/statsautorisert revisor Thomas Walter Kvam Olsen.

ØKONOMI

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettert og det skyldes bl.a. refusjon av skadeutlegg og at ladeinntekt el-bil er litt høyere enn estimert. Det siste skyldes strømpriser samt flere ladeenheter i garasjen.

Driftskostnadene er litt lavere enn budsjettert, og det skyldes i hovedsak mindre kostnader til drift og vedlikehold enn estimert. Større egeninnsats/dugnadsarbeid etter vannlekkasjen i blindkjellere i 33 og 35 utgjør det meste av denne besparelsen.

Resultat

Årets resultat kommer ut med et lite overskudd, det vises i resultatregnskapet og foreslås ført til egenkapital.

Sameiet hadde i 2025 et overskudd på kr 526.006. Inkludert i dette overskuddet er også nedbetaling / reduksjon av langsiktig gjeld (IN-lån). Dette er gjeld som ikke berører sameiets økonomi i praksis, men som bokføres på sameiet. Redusert gjeld i 2025 var kr 452 665. Korrigert for dette lånet hadde dermed sameiet et overskudd på kr 73 341.

Disponible midler

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameiets likviditet.

De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Disponible midler pr. 31.12.25 utgjør kr 1 581 143.

Budsjett 2026

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater. Budsjettet legger opp til inntekter med 6 087 000 kroner. Styret har blitt varslet om fortsatt økte kostnader til kommunale avgifter og forsikringer. Det planlegges ingen store prosjekter for drift og vedlikehold i 2026. Styret ser heller ikke noe stort behov for å øke selskapets egenkapital i særlig grad.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Felleskostnader er regulert med 4% fra og med 01.02.2026, vesentlig begrunnet med varslet økning i kommunale avgifter og generell prisstigning i 2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte ble gjennomført digitalt 30. oktober til 2. november. Møtet var nødvendig for å velge ny revisor etter at vår revisor PwC besluttet å skille ut sin revisorvirksomhet og etablere et nytt selskap. Det ble innhentet tilbud også fra to andre revisjonsselskap. Årsmøtet sluttet seg til styrets forslag om å velge det nye revisjonsfirmaet med medarbeidere som er gått ut av PwC, og som senere har tatt navnet Tell Norge AS.

UTFØRT ARBEID OG TILTAK I PERIODEN

Administrasjon

Styret har i perioden avholdt 10 styremøter.

Dugnader

Vårdugnaden ble gjennomført tirsdag 29. april og onsdag 30. april. Høstdugnaden ble gjennomført 16. september og 17. september, begge med sosialt samvær etter avslutning. Jan Deram gjorde som vanlig en veldig god innsats som dugnadskoordinator, i godt samarbeid med Stein Fergestad og Fredrik Lindemann.

Trærne ved inngangen til nedre torg ble frisert før desember, og en oppgradert julebelysning på trær, hekker og juletre ble anskaffet og montert/demontert av Henningsen og Fergestad. Første søndag i advent ble julegrana tent, med hyggelig samvær som inkluderte pepperkaker og gløgg.

En betydelig del av strøing på gangareal, snøfjerning i trapper sør for 31 og ispigging foran garasjeinnkjøring har blitt utført som dugnadsarbeid av styremedlemmer og andre beboere

Ryddedager

Det ble arrangert to ryddedager, hvor sameiet bestilte containere, henholdsvis 7. mai og 29. oktober. I mai gjorde styret en innsats med å rydde og fjerne skrot som var plassert i fellesarealene.

Pleie av grøntarealer

I tillegg til grøntgruppen under ledelse av Fredrik Lindemann har styret i 2025 etablert en skogpleiegruppe under ledelse av Stein Fergestad.

Sameiet har fortsatt arbeidet med å pleie grøntarealene i samarbeid med Rønningen borettslag og Vestre Ullern boligsameie. Stein Fergestad har ledet arbeidet og gjort en betydelig innsats når det gjelder gjennomføring av planen. Med hjelp fra en dugnadsgjeng har han fått utført beskjæring samt felt flere store trær på vår egen og kommunens tomt etter dialog med kommunen. Totalt er det kjørt bort 20 - 21 tilhengerlass med flis og kvist med sameiets tilhenger til Bygdøy hageavfallsmottak, og én tur til Haraldrud miljøstasjon. Sameiet har søkt om, og fått tillatelse fra kommunen til å utføre skogpleie på kommunal tomt nedenfor sameiet. Denne tillatelsen er videreført for 2026. Arbeidet med felling og beskjæring av grøntarealene vil fortsette i 2026.

Nødlys og lysarmaturer i 33A

I henholdt til årsmøtevedtak ble nødlys installert i alle oppganger. Dette skjedde i desember. I tillegg ble armaturer i oppgang 33A byttet ut med tilnærmet samme armaturer som i øvrige oppganger. Dette medførte bedre tilpasset belysning i oppgang 33A. I andre oppganger hvor belysning har vært dårlig, er det byttet til sterkere pærer. Flere oppganger kan oppgraderes ved behov.

Dette har gitt god effekt.

Rens av ventilasjonssystem

I september gjennomførte Serwent TT-teknikk en omfattende rens av ventilasjonssystemet. Dette er nødvendig vedlikehold som gjøres med jevne mellomrom for å sikre at leilighetenes avtrekk fungerer bra. Det ble avdekket at svært mange leiligheter hadde ulovlig monterte vifter. Bruk av vifter som kobles på felles ventilasjonssystem skaper overtrykk, og blåser matos etc. inn i andres leiligheter.

Brannvern

Aktivt Brannvern AS gjennomførte høsten 2025 en kontroll av brannslukningsutstyr i fellesområdene. Styrets egen brannrundesjekk avdekket at det manglet håndslukkere i verksted og styrerommet. Dette er nå anskaffet.

Forsikringssaker

Det har i perioden vært meldt tre forsikringssaker. Alle sakene gjelder vannlekkasje i leiligheter. Den store lekkasjeskaden fra 2023 er ferdig utbedret i 2024, og alle rapporter som dokumenterer utførte tiltak, ble fullført og distribuert i 2025.

Radonmålinger

Styret gjennomførte radonmåling i 30 leiligheter i 2023. Resultatet viste for høye verdier i to leiligheter. Ny radonmåling ble gjennomført i 2024 / 2025 for 10 leiligheter mot grunnen i de nedre blokkene som anses som mest utsatt. Rapport fra Mycoteam AS viste at gjennomførte tiltak etter første måling hadde virket, og alle leiligheter mot grunnen ble friskmeldt. Rapportene tilsendt de berørte leilighetene bør av eierne tas vare på som verdipapir.

Vedlikeholdsplanlegging og energikartlegging

Styret har i februar innhentet tilbud fra OBOS Prosjekt AS om å få utført en energikartlegging med vedlikeholdsplan. Det er her gode muligheter for å få dekket vel 50% av kostnaden rundt energikarleggingen av Enova. Tilbudet er vurdert som så bra for sameiet at styret går inn for at det skal bli gjennomført. «Bedre føre var, enn etter snar!» Etter noen akutte rørlekkasjesaker som kunne blitt svært omfattende, tenker vi det er bedre å være i forkant med preventivt vedlikehold.

Diverse

Det er innkjøpt batteridrevne hageredskaper fra Stihl til sameiet: - Motorsag, greinkutter, hekksaks + hekksaks med forlengerstang, samt en motorljå, med ekstrabatteri og ladere. Motorsagen kan bare benyttes av kyndige personer med godkjent verneutstyr. Øvrig utstyr kan benyttes av personer som får intern opplæring og tilgang til verneutstyr.

Tilhengeren, som sameiet fikk av Jan Deram i 2024, fikk i 2025 skader ved utlån. Reparasjonen og annet nødvendig vedlikehold ble anslått å være uhensiktsmessig kostbart. Styret besluttet å anskaffe ny tilhenger som sameiet/sameierne kan benytte. Styret viser til Vibbo for rutiner rundt utlån av denne.

Styret sendte våren 2025 brev til Bymiljøetaten om at nedre gangveg fra snuplassen og ned til Vækerøveien var veldig hullete, med ønske om å få fylt hullene med asfalt. De kom på befaring før sommerferien, og konkluderte med at den var så ille at de like godt ville komme tilbake i august og utføre en full asfaltering. Det ble gjennomført.

Tre personer i styret har deltatt på OBOS sitt høstseminar Styre & Stell om styrearbeid og besparende tiltak for sameier og borettslag.

Styret fikk i høst etablert Norgespris for sameiets fellesforbruk. Dette kommer til å gi oss besparelser. Norgespris gjelder også for ladesystemet i garasjen. Beboere som har vært flinke til å lade når strømprisene har vært lave, kan risikere å måtte betale noe mer med Norgespris enn med spotpris – avhengig av hvordan spotprisen utvikler seg.

Taklekkasje som oppsto i 3 leiligheter i 29 og 35 etter et sterkt regnvær 30. november 2025, har blitt inspisert av spesialister. Videre praktiske tiltak kommer først når snøen har gått til våren, med røyktest av firmaet A. Hansen AS. 2-3 andre toppleiligheter i 27og 25C der det har oppstått litt blæring og sprekker i takmalingen på mindre områder er også blitt inspisert og vurdert. Dette arbeidet og planlegging av tiltak vil pågå utover våren av OBOS Prosjekt AS, med bistand fra Henningsen og Fergestad fra sameiet.

Problemer med for kaldt varmtvann i 33 siden august 25 ble ikke løst før i februar 26.

Problemer med for varmt varmtvann i 29 som oppsto i februar 26, er til undersøkelse av rørlegger.

Problemer med strøm i oppgang 31A der sikring slår seg ut til stadighet siden januar, er undersøkt av elektriker, foreløpig uten å finne årsak. Styret følger opp saken videre.

Muntlig avtale med Vestre Ullern boligsameie er inngått om å dele på brøyting og strøing av øvre gangveg. Gangvegen er kommunal, men kommunen nekter å ta seg av vedlikehold av den, og skylder på at den er for bratt og smal. Vi har møtt «veggen» etter langvarig korrespondanse om saken. Vi tar oss av strøing og brøyting fra snuplassen i enden av Myrhaugen til Rønningen barnehage. Vår del av strøing utfører vi som dugnadsarbeid, brøyting vil vår vaktmester bidra med.

ULLERNBAKKEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983633382, KLIENTNR. 6064

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 829 409	5 779 862	5 829 000	6 007 000
Ladeinntekter elbil		107 773	82 071	80 000	80 000
Andre inntekter	3	65 361	75 552	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 002 543**	**5 937 485**	**5 909 000**	**6 087 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 846	-21 150	-21 000	-21 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-160 000
Avskrivninger	13	0	-47 034	-47 000	-47 000
Revisjonshonorar	6	-11 125	-10 125	-10 000	-11 500
Forretningsførerhonorar		-206 190	-196 770	-208 000	-217 360
Konsulenthonorar		-6 382	-10 177	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-517 023	-948 530	-753 000	-415 000
Forsikringer		-862 867	-743 731	-894 000	-1 001 280
Kommunale avgifter	8	-1 146 253	-1 013 899	-1 232 000	-1 231 000
Ladekostnader EL-bil		0	0	-22 000	-22 000
Energi/fyring	9	-855 243	-821 594	-800 000	-750 000
TV-anlegg/bredbånd		-556 100	-662 349	-620 000	-553 000
Andre driftskostnader	10	-1 069 008	-1 021 009	-994 000	-985 290
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 402 037**	**-5 646 368**	**-5 761 000**	**-5 424 430**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		**600 506**	**291 117**	**148 000**	**662 570**
Innbetalt andel fellesgjeld		48 996	288 457	0	0
DRIFTSRESULTAT		**649 502**	**579 574**	**148 000**	**662 570**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	112 299	111 409	10 000	90 000
Finanskostnader	12	-235 794	-288 560	-244 000	-193 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-123 495**	**-177 151**	**-234 000**	**-103 000**
ÅRSRESULTAT		**526 006**	**402 423**	**-86 000**	**559 570**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		526 006	402 423		

ULLERNBAKKEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983633382, KLIENTNR. 6064

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		9 975	17 102
Forskuddsbetalte kostnader		171 268	189 311
Andre kortsiktige fordringer	14	13 831	36 703
Driftskonto OBOS-banken		1 043 786	790 419
Sparekonto OBOS-banken		807 569	780 351
SUM OMLØPSMIDLER		**2 046 429**	**1 813 885**
SUM EIENDELER		**2 046 430**	**1 813 886**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	15, 16	-1 408 221	-1 934 227
SUM EGENKAPITAL		**-1 408 221**	**-1 934 227**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	2 989 365	3 442 030
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 989 365**	**3 442 030**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		95 483	72 730
Leverandørgjeld		368 673	231 953
Påløpte renter		1 130	1 400
SUM KORTSIKTIG GJELD		**465 286**	**306 083**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 046 430**	**1 813 886**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 2402.2026
Styret i Ullernbakken Boligsameie

Jon Rodvang	Stein Fergestad	Gro Anita Erve
Bo Sune Ola Østman	Stein Vale	

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 610 288
Garasje	28 908
Kabel-TV	550 800
Lånekostnad I (Adm-avtale)	641 646
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	-2 233
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 829 409**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	1 335
Skadeutlegg	64 020
Ørekorreksjon	6
SUM ANDRE INNTEKTER	**65 361**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Fri bil, tlf etc.	-696
Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 846**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-150 000
SUM STYREHONORAR	**-150 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-7 534

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 125
SUM REVISJONSHONORAR	**-11 125**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-113 495
Drift/vedlikehold VVS	-46 166
Drift/vedlikehold elektro	-132 273
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-41 095
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 811
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-98 807
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-37 806
Egenandel forsikring	-24 000
Kostnader dugnader	-8 572
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-517 023**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-735 514
Renovasjonsgebyr	-410 739
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 146 253**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-855 243
SUM ENERGI / FYRING	**-855 243**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 323
Container	-29 732
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-51 171
Diverse utstyr	-65 683
Annet driftsmateriale	-688
Lyspærer og sikringer	-4 276
Vaktmestertjenester	-654 920
Renhold ved firmaer	-199 765
Andre driftskostnader	-30 117
Trykksaker	-80
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 370
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 534
Andre kontorkostnader	-200
Telefon/bredbånd	-30
Porto	-120
Bilgodtgjørelse	-2 970
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-1 353
Bank- og kortgebyr	-3 815
Øreavrunding	104
Velferdskostnader	-10 923
Tap på fordringer	-43
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 069 008**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	81 165
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 120
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27 218
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	741
Andre renteinntekter	1 055
SUM FINANSINNTEKTER	**112 299**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-235 744
Renter på leverandørgjeld	-50
SUM FINANSKOSTNADER	**-235 794**

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Plantekasser		
Tilgang 2020	235 175	
Avskrevet tidligere	-235 174	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**0**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	13 703
Lønnsforskudd variabel	-1 598
Avregningskonto admin	1 727
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**13 831**

NOTE 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-3 071 275
Egenkapital fra IN tidligere	2 605 145
Egenkapital fra IN 2025	48 996
Reduksjon EK fra IN	-991 087
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-1 408 221**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.
Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,90 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2021	-7 425 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 377 825	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	403 669	
Nedbetalt tidligere, IN	2 605 145	
Nedbetalt i år, IN	48 996	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 989 365**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

Til årsmøtet i Ullernbakken Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 4. mars 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 20.04.26
Selskapsnummer: 6064 **Selskapsnavn:** ULLERNBAKKEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for ULLERNBAKKEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 983633382
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 30. oktober kl. 09:00 til 2. november kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 55.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Jon Rodvang

> **Forslag til vedtak:**
> Jon Rodvang er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Stein Vale og Gro Anita Erve

Styrets innstilling
Styret innstiller på Stein Vale og Gro Anita Erve som protokollvitner

> **Forslag til vedtak:**
> Stein Vale og Gro Anita Erve er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
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: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor for sameiet

Sameiets revisor, PwC, har besluttet å selge deler av sin revisjonsvirksomhet, og etablerer nytt selskap som trenger godkjenning av generalforsamling (årsmøte) før vi kan ta dette i bruk.

I den forbindelse har vi fått inn tilbud fra to andre aktører; BDO og EY.

Priser

BDO: 13 722 pr år + startkost 2 000

EY: 10 338 pr år + startkost 7 750

PwC: 11 023 pr år - ingen startkost

BDO har noe høyere priser enn PwC. EY har noe lavere priser, men en oppstartspris på 7 750 kroner første året. Dermed vil det ta 11 år før vi har høstet noen økonomisk gevinst på å bytte revisor (gitt at prisforskjellene holder seg konstante).

Styrets innstilling
Styret innstiller på å fortsette å bruke PwC som revisor. Vi har ikke hatt noen dårlig erfaring med disse, og kan ikke se at vi har noen fordeler - hverken på kort eller lang sikt av å bytte revisor. Vi oppfordrer beboerne til å stemme for å videreføre forholdet vi i dag har til PwC.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet velger nytt PwC-selskap som revisor for Ullernbakken Boligsameie.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Verification

Document ID 09222115557561935307

Document

6064 Ullernbakken Boligsameie 02.11.25
Main document
2 pages
Initiated on 2025-11-10 13:38:37 CET (+0100) by Kathrine Ween Sie (KWS)
Finalised on 2025-11-11 10:36:08 CET (+0100)

Initiator

Kathrine Ween Sie (KWS)
Obos BBL
kathrine.w.sie@obos.no

Signatories

Jon Rodvang (JR)
jor@spk.no
+4792418844

bankID

The name returned by Norwegian BankID was "Jon Rodvang"
BankID issued by "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2024-09-05 21:44:50 CEST (+0200)
Signed 2025-11-11 10:36:08 CET (+0100)

Stein Vale (SV)
stein.vale57@gmail.com
+4747860679

bankID

The name returned by Norwegian BankID was "Stein Vale"
BankID issued by "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2025-07-23 14:11:30 CEST (+0200)
Signed 2025-11-10 20:18:59 CET (+0100)

Gro Anita Erve (GAE)
gaerve@online.no
+4797653505

bankID

The name returned by Norwegian BankID was "Gro Anita Erve"
BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2025-02-05 13:25:20 CET (+0100)
Signed 2025-11-10 13:57:21 CET (+0100)



Verification

Document ID 09222115557561935307

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify



OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6064
ULLERNBAKKEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ULLERNBAKKEN 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:

9. april 2025 kl. 18:00, Persbråten videregående skole, Gamle Hovsetervei 1. .

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.

Informasjon om framtidig vedlikehold

Styret vil informere om nødvendig vedlikehold i de nærmeste årene.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av husordensregel
7. Varmekabel i gangsti
8. Generell belysning
9. Nødlys
10. Oppussing av oppganger
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ULLERNBAKKEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kathrine Sie velges.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] velges.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6064 Årsregnskap med revisors beretning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000.

Sak 6

Endring av husordensregel

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Flere beboere har opplevd matlukt i sin leilighet den siste tiden. Dette skyldes mest sannsynlig naboer som har installert avtrekksvifte med motor, som er koblet til sameiets felles ventilasjonssystem. I husordensreglene § 19 står det at det ikke er tillatt med avtrekksvifte på kjøkken. Forslaget er at dette også skal gjelde på bad.

Gjeldene husordensregel §19:
19. Avtrekkshette komfyr
Avtrekkshette som er koplet til gårdens ventilasjonssystem, må ikke ha motor/vifte. Dette vil skape overtrykk og lede matosen inn i naboleilighetene. Avtrekkshette med motor/vifte som ikke er koplet til gårdens ventilasjonssystem, kan benyttes.

Ny foreslått §19
19. Avtrekkshette/vifte komfyr og bad
Avtrekkshette på kjøkken, og avtrekksvifte på bad, som er koplet til gårdens ventilasjonssystem, må ikke ha motor/vifte. Dette vil skape overtrykk og lede matos og fuktighet inn i naboleilighetene. Avtrekkshette med motor/vifte som ikke er koplet til gårdens ventilasjonssystem, kan benyttes.

Styrets innstilling

Styret fremmer forslaget

Forslag til vedtak

Ny husordensregel §19 skal være: 19. Avtrekkshette/vifte komfyr og bad Avtrekkshette på kjøkken, og avtrekksvifte på bad, som er koplet til gårdens ventilasjonssystem, må ikke ha motor/vifte. Dette vil skape overtrykk og lede matos og fuktighet inn i naboleilighetene. Avtrekkshette med motor/vifte som ikke er koplet til gårdens ventilasjonssystem, kan benyttes.

Sak 7

Varmekabel i gangsti

Forslag fremmet av:
Bodil Indsetviken Bjønnæs

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gangstien mellom 31B/33A og 25D/29 er glatt på vinterstid. Det er ønske om varmekabler i halvdelen av gangstien, på siden mot rekkverket. Sameiet er ansvarlig for skader etter fall. Det er neppe dyrere å drifte varmekabler der enn seks spor ut av garasjene. Kablene må kunne slås av på dager da det ikke er behov.

Styrets innstilling

Styret lar det være opp til årsmøtet å avgjøre dette

Forslag til vedtak

Det legges varmekabler i halvdelen av gangstien 31B - 29, siden ved rekkverket.

Sak 8

Generell belysning

Forslag fremmet av:
Bodil Indsetviken Bjønnæs

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Eksisterende belysning i oppgangene er svak. Det bør byttes til sterkere lyspærer. Evt bytte ut eksisterende lamper med noe bedre.

Forslag til vedtak

Det etableres bedre generell belysning i oppgangene

Sak 9

Nødlys

Forslag fremmet av:
Bodil Indsetviken Bjønnæs

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker at det installeres nødlys i oppgangene. Vi har hatt en del tilfeller av strømbrudd, og i 33A og 35A er der langt ned og fullstendig mørke ved strømbrudd.

Forslag til vedtak

Det etableres nødlys i oppgangene

Sak 10

Oppussing av oppganger

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I henhold til vedtak fattet i årsmøtet i 2024 har styret innhentet tilbud på oppussing av oppgangene. Tilbudet går ut på å legge microsement utenpå "mursteinen" slik at overflaten blir slett. Vi kan velge hvilken farge vi ønsker.

Styrets innstilling

Styret lar det være opp til årsmøtet å velge om dette

Forslag til vedtak

Styret bestiller oppussing av oppgangene i henhold til tilbudet

---

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéen har følgende forslag til nytt styre:

Styreleder Jon Rodvang MH 25c På valg (2025-2026)

Styremedlem Bo Østman MH 33 Ny, på valg (2025-2027)

Styremedlem Stein Vale MH 31c Ny, på valg (2025-2027)

Styremedlem Gro Anita Erve MH 27 På valg (2025-2026)

Styremedlem Stein Fergestad MH 33 Ikke på valg (2024-2026)

Varamedlem Lena Heidsve Evensen MH 27 Ny, på valg (2025-2027)

Varamedlem Oscar Kittel-Nielsen MH 31c Ny, på valg (2025-2027)

Styrets forslag til valgkomitée

Leder Fredrik Lindemann MH 25d På valg for 2025-2026

Medlem Marianne Mandelid MH 25a På valg for 2025-2026

Medlem Frode Wold MH 25d På valg for 2025-2026

Roller og kandidater

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

- Jon Rodvang

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

- Bo Østman
- Stein Vale

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

- Lena Heidsve Evensen
- Oscar Kittel-Nielsen

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

- Gro Anita Erve

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

- Fredrik Lindemann
- Frode Wold
- Marianne Mandelid

Styrets årsrapport

Årsrapport for 6064 Ullernbakken Boligsameie

Tillitsvalgte Siden forrige ordinære årsmøte generalforsamling har tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder **Odd Einar Bruusgaard**

Styremedlem **Gro Anita Erve**

Styremedlem **Stein Fergestad**

Styremedlem **Marthe Hartvedt**

Styremedlem **Tom Henningsen**

Varamedlem **Jon Rodvang**

Varamedlem **Heidi Mellingen**

Valgkomite

Valgkomite **Fredrik Lindemann**

Valgkomite **Frode Wold**

Valgkomite Marianne Mandelid

Kontaktinformasjon Styret

Styret kan kontaktes på e-post epostadresse ullernbakken@styrerommet.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.

Forretningsførsel og revisjon Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er revisjonsselskapet BDO AS.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettert og det skyldes bl. Andre inntekter/nøkkelsalg og økte felleskostnader/Kapitalkostnader enn forutsatt.. Ladeinntekt El-bil er lavere enn forutsatt.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og det skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold, enn forutsatt.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler pr. 31.12.24 utgjør kr. 1 507 802.

Budsjett 2025

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater. Det er budsjettert med kr 753 000 til ekstra vedlikehold og ordinær drift.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Felleskostnader er regulert med 2% fra og med 01.02.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Administrasjon

Styret har i 2024 avholdt 12 styremøter og behandlet 23 saker.

Dugnader

Vårdugnaden ble gjennomført mandag 6. mai og tirsdag 7. mai. Høstdugnaden ble gjennomført 16. og 17. september, begge med sosialt samvær etter avslutning. Jan Deram gjorde som vanlig en veldig god innsats som dugnadskoordinator, i godt samarbeid med Tom Henningsen, Stein Fergestad og Fredrik Lindemann.

Ryddedager

Det ble arrangert to ryddedager, hvor sameiet bestilte containere, henholdsvis 24. april og 18. september.

Pleie av grøntarealer

Styret har fortsatt arbeidet med å pleie grøntarealene i samarbeid med Rønningen borettslag og Vestre Ullern boligsameie. Stein Fergestad har ledet arbeidet og gjort en betydelig innsats når det gjelder gjennomføring av planen. Med hjelp fra en dugnadsgjeng har han tatt ned granhekken langs gangveien på nedsiden av nr. 27, samt flere store trær på vår egen og nabosameiets tomt. Totalt er det kjørt bort 31 tilhengerlass med flis med sameiets tilhenger. Sameiet har søkt om, og fått tillatelse fra kommunen, til å rydde på kommunal tomt nedenfor sameiet. Denne tillatelsen er videreført for 2025. Arbeidet med felling og beskjæring av grøntarealene vil fortsette i 2025.

Ny kollektiv avtale - TV og internett

Etter en anbudskonkurranse med 4 tilbydere har styret inngått ny avtale med Telia om leveranse av TV og internett til sameiet. Den nye avtalen innebærer at prisen har gått ned med kr 96 pr. måned pr. leilighet, samtidig som tilbudet er bedre og mer fleksibelt med hensyn til internetthastigheter og TV-poeng. Avtalen innebærer også oppgradering av ruter og TV-boks.

Bekjempelse av skadedyr

Sameiet har inngått avtale med Anticimex om bekjempelse av rotter og mus. Avtalen innebærer utplassering av smartbokser/feller som følges opp av Anticimex.

Forsikringssaker

Det har i 2024 vært meldt 4 forsikringssaker. Alle sakene gjelder vannlekkasje i leiligheter. Den store lekkasjeskaden fra 2023 er ferdig utbedret i 2024.

Radonmåling

Styret gjennomførte radonmåling i 30 leiligheter i 2023. Resultatet viste for høye verdier i to leiligheter. Ny radonmåling ble gjennomført i 2024 for 10 leiligheter som anses som mest utsatt.

Diverse

- Avtale med vakthold med Securitas er sagt opp iht. årsmøtevedtak
- Styret har kjøpt og montert nye skilter på sameiets eiendom
- Det er innkjøpt slipeutstyr til sameiets hageredskaper
- Sameiet har fått tilhenger som sameiet/sameierne kan benytte
- Sameiet har gått over til spotpris på el-bil lading
- Sameiet har byttet leverandør av akkreditert gasskontroll

Til årsmøtet i Ullernbakken Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ullernbakken Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 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, 18. Mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ULLERNBAKKEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 633 382, KUNDENR. 6064

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		683 857	679 135		
Innkrevde felleskostnader	2	5 096 005	4 950 635	5 659 000	5 829 000
Ladeinntekter EL-bil		82 071	170 438	160 000	80 000
Andre inntekter	3	75 552	106	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 937 485**	**5 800 314**	**5 819 000**	**5 909 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-20 445	-21 000	-21 000
Styrehonorar	5	-150 000	-145 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	13	-47 034	-47 035	-47 000	-47 000
Revisjonshonorar	6	-10 125	-10 125	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-196 770	-187 128	-198 000	-208 000
Konsulenthonorar	7	-10 177	-8 974	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-948 530	-499 140	-350 000	-753 000
Forsikringer		-743 731	-678 075	-745 000	-894 000
Kommunale avgifter	9	-1 013 899	-957 812	-1 093 000	-1 232 000
Ladekostnader EL-bil		0	-1 689	-22 000	-22 000
Energi/fyring		-821 594	-891 520	-900 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-662 349	-633 496	-667 000	-620 000
Andre driftskostnader	10	-1 021 009	-958 209	-1 009 000	-994 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 646 368**	**-5 038 647**	**-5 222 000**	**-5 761 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**291 117**	**761 666**	**597 000**	**148 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		288 457	118 480	0	0
DRIFTSRESULTAT		**579 574**	**880 146**	**597 000**	**148 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	111 409	100 399	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-288 560	-283 844	-288 000	-244 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-177 151**	**-183 445**	**-278 000**	**-234 000**
ÅRSRESULTAT		**402 423**	**696 701**	**319 000**	**-86 000**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		402 423	696 701		

ULLERNBAKKEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 633 382, KUNDENR. 6064

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1	47 035
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**47 035**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		17 102	58 317
Forskuddsbetalte kostnader		189 311	197 038
Andre kortsiktige fordringer	14	36 703	28 477
Driftskonto OBOS-banken		790 419	802 546
Sparekonto OBOS-banken		780 351	1 048 965
SUM OMLØPSMIDLER		**1 813 885**	**2 135 343**
SUM EIENDELER		**1 813 886**	**2 182 378**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	15, 16	-1 934 227	-2 336 650
SUM EGENKAPITAL		**-1 934 227**	**-2 336 650**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	3 442 030	4 126 002
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 442 030**	**4 126 002**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		72 730	76 921
Leverandørgjeld		231 953	256 542
Påløpte renter		1 400	26 603
Påløpte avdrag		0	32 813
Annen kortsiktig gjeld		0	147
SUM KORTSIKTIG GJELD		**306 083**	**393 026**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 813 886**	**2 182 378**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.3.2025
Styret i Ullernbakken Boligsameie

Odd Einar Bruusgaard	Stein Fergestad	Marthe Meen Hartvedt
Tom Henningsen	Gro Anita Erve	

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	4 516 297
Lånekostnad I (Adm-avtale)	678 007
TV/Internett	550 800
Garasje	28 908
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	5 850
Overført til kapitalkostnader	-683 857
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 096 005**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	20
Felleskostnader - fakturagebyr	147
Nøkler	75 385
SUM ANDRE INNTEKTER	**75 552**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 150**

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 2023/2024, og er på kr 150 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 125.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 177
SUM KONSULENTHONORAR	**-10 177**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-713 584
Drift/vedlikehold VVS	-80 547
Drift/vedlikehold elektro	-34 463
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-49 679
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 246
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-46 143
Kostnader dugnader	-11 870
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-948 530**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-622 719
Renovasjonsavgift	-391 180
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 013 899**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 280
Container	-19 342
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-29 112
Håndverktøy	-3 105
Annet driftsmateriale	-4 974
Lyspærer og sikringer	-820
Vaktmestertjenester	-626 718
Vakthold	-103 725
Renhold ved firmaer	-191 560
Andre fremmede tjenester	-19 455
Trykksaker	-954
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 000
Andre kontorkostnader	-1 610
Porto	-300
Bank- og kortgebyr	-3 905
Øreavrunding	5
Velferdskostnader	-5 083
Tap på fordringer,	-72
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 021 009**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	34 853
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 074
Kundeutbytte fra Gjensidige	73 810
Andre renteinntekter	1 671
SUM FINANSINNTEKTER	**111 409**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-288 342
Renter på leverandørgjeld	-218
SUM FINANSKOSTNADER	**-288 560**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Plantekasser		
Tilgang 2022	235 175	
Avskrevet tidligere	-188 140	
Avskrevet i år	-47 034	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

SUM ÅRETS AVSKRIVINGER	**-47 034**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Elbillading desember	9 300
Vidfak av ladestasjon	25 000
Avregning IN	2 403
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**36 703**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-3 794 654
Egenkapital fra IN tidligere	2 316 688
Egenkapital fra IN 2024	288 457
Reduksjon EK fra IN	-744 718
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-1 934 227**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra 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: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Renter 31.12: 7,45%, løpetid 10 år		
Opprinnelig, 2021	-7 425 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	982 310	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	395 515	
Nedbetalt tidligere, IN	2 316 688	
Nedbetalt i år, IN	288 457	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 442 030**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 9.04.25
Selskapsnummer: 6064 **Selskapsnavn:** ULLERNBAKKEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS 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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6064
ULLERNBAKKEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ULLERNBAKKEN 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:

9. april 2025 kl. 18:00, Persbråten videregående skole, Gamle Hovsetervei 1. .

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.

Informasjon om framtidig vedlikehold

Styret vil informere om nødvendig vedlikehold i de nærmeste årene.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av husordensregel
7. Varmekabel i gangsti
8. Generell belysning
9. Nødlys
10. Oppussing av oppganger
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ULLERNBAKKEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kathrine Sie velges.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] velges.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6064 Årsregnskap med revisors beretning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000.

Sak 6

Endring av husordensregel

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Flere beboere har opplevd matlukt i sin leilighet den siste tiden. Dette skyldes mest sannsynlig naboer som har installert avtrekksvifte med motor, som er koblet til sameiets felles ventilasjonssystem. I husordensreglene § 19 står det at det ikke er tillatt med avtrekksvifte på kjøkken. Forslaget er at dette også skal gjelde på bad.

Gjeldene husordensregel §19:
19. Avtrekkshette komfyr
Avtrekkshette som er koplet til gårdens ventilasjonssystem, må ikke ha motor/vifte. Dette vil skape overtrykk og lede matosen inn i naboleilighetene. Avtrekkshette med motor/vifte som ikke er koplet til gårdens ventilasjonssystem, kan benyttes.

Ny foreslått §19
19. Avtrekkshette/vifte komfyr og bad
Avtrekkshette på kjøkken, og avtrekksvifte på bad, som er koplet til gårdens ventilasjonssystem, må ikke ha motor/vifte. Dette vil skape overtrykk og lede matos og fuktighet inn i naboleilighetene. Avtrekkshette med motor/vifte som ikke er koplet til gårdens ventilasjonssystem, kan benyttes.

Styrets innstilling

Styret fremmer forslaget

Forslag til vedtak

Ny husordensregel §19 skal være: 19. Avtrekkshette/vifte komfyr og bad Avtrekkshette på kjøkken, og avtrekksvifte på bad, som er koplet til gårdens ventilasjonssystem, må ikke ha motor/vifte. Dette vil skape overtrykk og lede matos og fuktighet inn i naboleilighetene. Avtrekkshette med motor/vifte som ikke er koplet til gårdens ventilasjonssystem, kan benyttes.

Sak 7

Varmekabel i gangsti

Forslag fremmet av:
Bodil Indsetviken Bjønnæs

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gangstien mellom 31B/33A og 25D/29 er glatt på vinterstid. Det er ønske om varmekabler i halvdelen av gangstien, på siden mot rekkverket. Sameiet er ansvarlig for skader etter fall. Det er neppe dyrere å drifte varmekabler der enn seks spor ut av garasjene. Kablene må kunne slås av på dager da det ikke er behov.

Styrets innstilling

Styret lar det være opp til årsmøtet å avgjøre dette

Forslag til vedtak

Det legges varmekabler i halvdelen av gangstien 31B - 29, siden ved rekkverket.

Sak 8

Generell belysning

Forslag fremmet av:
Bodil Indsetviken Bjønnæs

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Eksisterende belysning i oppgangene er svak. Det bør byttes til sterkere lyspærer. Evt bytte ut eksisterende lamper med noe bedre.

Forslag til vedtak

Det etableres bedre generell belysning i oppgangene

Sak 9

Nødlys

Forslag fremmet av:
Bodil Indsetviken Bjønnæs

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker at det installeres nødlys i oppgangene. Vi har hatt en del tilfeller av strømbrudd, og i 33A og 35A er der langt ned og fullstendig mørke ved strømbrudd.

Forslag til vedtak

Det etableres nødlys i oppgangene

Sak 10

Oppussing av oppganger

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I henhold til vedtak fattet i årsmøtet i 2024 har styret innhentet tilbud på oppussing av oppgangene. Tilbudet går ut på å legge microsement utenpå "mursteinen" slik at overflaten blir slett. Vi kan velge hvilken farge vi ønsker.

Styrets innstilling

Styret lar det være opp til årsmøtet å velge om dette

Forslag til vedtak

Styret bestiller oppussing av oppgangene i henhold til tilbudet

---

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéen har følgende forslag til nytt styre:

Styreleder Jon Rodvang MH 25c På valg (2025-2026)

Styremedlem Bo Østman MH 33 Ny, på valg (2025-2027)

Styremedlem Stein Vale MH 31c Ny, på valg (2025-2027)

Styremedlem Gro Anita Erve MH 27 På valg (2025-2026)

Styremedlem Stein Fergestad MH 33 Ikke på valg (2024-2026)

Varamedlem Lena Heidsve Evensen MH 27 Ny, på valg (2025-2027)

Varamedlem Oscar Kittel-Nielsen MH 31c Ny, på valg (2025-2027)

Styrets forslag til valgkomitée

Leder Fredrik Lindemann MH 25d På valg for 2025-2026

Medlem Marianne Mandelid MH 25a På valg for 2025-2026

Medlem Frode Wold MH 25d På valg for 2025-2026

Roller og kandidater

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

- Jon Rodvang

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

- Bo Østman
- Stein Vale

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

- Lena Heidsve Evensen
- Oscar Kittel-Nielsen

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

- Gro Anita Erve

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

- Fredrik Lindemann
- Frode Wold
- Marianne Mandelid

Styrets årsrapport

Årsrapport for 6064 Ullernbakken Boligsameie

Tillitsvalgte Siden forrige ordinære årsmøte generalforsamling har tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder **Odd Einar Bruusgaard**

Styremedlem **Gro Anita Erve**

Styremedlem **Stein Fergestad**

Styremedlem **Marthe Hartvedt**

Styremedlem **Tom Henningsen**

Varamedlem **Jon Rodvang**

Varamedlem **Heidi Mellingen**

Valgkomite

Valgkomite **Fredrik Lindemann**

Valgkomite **Frode Wold**

Valgkomite Marianne Mandelid

Kontaktinformasjon Styret

Styret kan kontaktes på e-post epostadresse ullernbakken@styrerommet.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.

Forretningsførsel og revisjon Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er revisjonsselskapet BDO AS.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettert og det skyldes bl. Andre inntekter/nøkkelsalg og økte felleskostnader/Kapitalkostnader enn forutsatt.. Ladeinntekt El-bil er lavere enn forutsatt.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og det skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold, enn forutsatt.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler pr. 31.12.24 utgjør kr. 1 507 802.

Budsjett 2025

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater. Det er budsjettert med kr 753 000 til ekstra vedlikehold og ordinær drift.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Felleskostnader er regulert med 2% fra og med 01.02.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Administrasjon

Styret har i 2024 avholdt 12 styremøter og behandlet 23 saker.

Dugnader

Vårdugnaden ble gjennomført mandag 6. mai og tirsdag 7. mai. Høstdugnaden ble gjennomført 16. og 17. september, begge med sosialt samvær etter avslutning. Jan Deram gjorde som vanlig en veldig god innsats som dugnadskoordinator, i godt samarbeid med Tom Henningsen, Stein Fergestad og Fredrik Lindemann.

Ryddedager

Det ble arrangert to ryddedager, hvor sameiet bestilte containere, henholdsvis 24. april og 18. september.

Pleie av grøntarealer

Styret har fortsatt arbeidet med å pleie grøntarealene i samarbeid med Rønningen borettslag og Vestre Ullern boligsameie. Stein Fergestad har ledet arbeidet og gjort en betydelig innsats når det gjelder gjennomføring av planen. Med hjelp fra en dugnadsgjeng har han tatt ned granhekken langs gangveien på nedsiden av nr. 27, samt flere store trær på vår egen og nabosameiets tomt. Totalt er det kjørt bort 31 tilhengerlass med flis med sameiets tilhenger. Sameiet har søkt om, og fått tillatelse fra kommunen, til å rydde på kommunal tomt nedenfor sameiet. Denne tillatelsen er videreført for 2025. Arbeidet med felling og beskjæring av grøntarealene vil fortsette i 2025.

Ny kollektiv avtale - TV og internett

Etter en anbudskonkurranse med 4 tilbydere har styret inngått ny avtale med Telia om leveranse av TV og internett til sameiet. Den nye avtalen innebærer at prisen har gått ned med kr 96 pr. måned pr. leilighet, samtidig som tilbudet er bedre og mer fleksibelt med hensyn til internetthastigheter og TV-poeng. Avtalen innebærer også oppgradering av ruter og TV-boks.

Bekjempelse av skadedyr

Sameiet har inngått avtale med Anticimex om bekjempelse av rotter og mus. Avtalen innebærer utplassering av smartbokser/feller som følges opp av Anticimex.

Forsikringssaker

Det har i 2024 vært meldt 4 forsikringssaker. Alle sakene gjelder vannlekkasje i leiligheter. Den store lekkasjeskaden fra 2023 er ferdig utbedret i 2024.

Radonmåling

Styret gjennomførte radonmåling i 30 leiligheter i 2023. Resultatet viste for høye verdier i to leiligheter. Ny radonmåling ble gjennomført i 2024 for 10 leiligheter som anses som mest utsatt.

Diverse

- Avtale med vakthold med Securitas er sagt opp iht. årsmøtevedtak
- Styret har kjøpt og montert nye skilter på sameiets eiendom
- Det er innkjøpt slipeutstyr til sameiets hageredskaper
- Sameiet har fått tilhenger som sameiet/sameierne kan benytte
- Sameiet har gått over til spotpris på el-bil lading
- Sameiet har byttet leverandør av akkreditert gasskontroll

Til årsmøtet i Ullernbakken Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ullernbakken Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 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, 18. Mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ULLERNBAKKEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 633 382, KUNDENR. 6064

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		683 857	679 135		
Innkrevde felleskostnader	2	5 096 005	4 950 635	5 659 000	5 829 000
Ladeinntekter EL-bil		82 071	170 438	160 000	80 000
Andre inntekter	3	75 552	106	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 937 485**	**5 800 314**	**5 819 000**	**5 909 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-20 445	-21 000	-21 000
Styrehonorar	5	-150 000	-145 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	13	-47 034	-47 035	-47 000	-47 000
Revisjonshonorar	6	-10 125	-10 125	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-196 770	-187 128	-198 000	-208 000
Konsulenthonorar	7	-10 177	-8 974	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-948 530	-499 140	-350 000	-753 000
Forsikringer		-743 731	-678 075	-745 000	-894 000
Kommunale avgifter	9	-1 013 899	-957 812	-1 093 000	-1 232 000
Ladekostnader EL-bil		0	-1 689	-22 000	-22 000
Energi/fyring		-821 594	-891 520	-900 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-662 349	-633 496	-667 000	-620 000
Andre driftskostnader	10	-1 021 009	-958 209	-1 009 000	-994 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 646 368**	**-5 038 647**	**-5 222 000**	**-5 761 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**291 117**	**761 666**	**597 000**	**148 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		288 457	118 480	0	0
DRIFTSRESULTAT		**579 574**	**880 146**	**597 000**	**148 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	111 409	100 399	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-288 560	-283 844	-288 000	-244 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-177 151**	**-183 445**	**-278 000**	**-234 000**
ÅRSRESULTAT		**402 423**	**696 701**	**319 000**	**-86 000**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		402 423	696 701		

ULLERNBAKKEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 633 382, KUNDENR. 6064

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1	47 035
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**47 035**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		17 102	58 317
Forskuddsbetalte kostnader		189 311	197 038
Andre kortsiktige fordringer	14	36 703	28 477
Driftskonto OBOS-banken		790 419	802 546
Sparekonto OBOS-banken		780 351	1 048 965
SUM OMLØPSMIDLER		**1 813 885**	**2 135 343**
SUM EIENDELER		**1 813 886**	**2 182 378**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	15, 16	-1 934 227	-2 336 650
SUM EGENKAPITAL		**-1 934 227**	**-2 336 650**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	3 442 030	4 126 002
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 442 030**	**4 126 002**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		72 730	76 921
Leverandørgjeld		231 953	256 542
Påløpte renter		1 400	26 603
Påløpte avdrag		0	32 813
Annen kortsiktig gjeld		0	147
SUM KORTSIKTIG GJELD		**306 083**	**393 026**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 813 886**	**2 182 378**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.3.2025
Styret i Ullernbakken Boligsameie

Odd Einar Bruusgaard	Stein Fergestad	Marthe Meen Hartvedt
Tom Henningsen	Gro Anita Erve	

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	4 516 297
Lånekostnad I (Adm-avtale)	678 007
TV/Internett	550 800
Garasje	28 908
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	5 850
Overført til kapitalkostnader	-683 857
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 096 005**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	20
Felleskostnader - fakturagebyr	147
Nøkler	75 385
SUM ANDRE INNTEKTER	**75 552**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 150**

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 2023/2024, og er på kr 150 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 125.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 177
SUM KONSULENTHONORAR	**-10 177**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-713 584
Drift/vedlikehold VVS	-80 547
Drift/vedlikehold elektro	-34 463
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-49 679
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 246
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-46 143
Kostnader dugnader	-11 870
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-948 530**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-622 719
Renovasjonsavgift	-391 180
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 013 899**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 280
Container	-19 342
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-29 112
Håndverktøy	-3 105
Annet driftsmateriale	-4 974
Lyspærer og sikringer	-820
Vaktmestertjenester	-626 718
Vakthold	-103 725
Renhold ved firmaer	-191 560
Andre fremmede tjenester	-19 455
Trykksaker	-954
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 000
Andre kontorkostnader	-1 610
Porto	-300
Bank- og kortgebyr	-3 905
Øreavrunding	5
Velferdskostnader	-5 083
Tap på fordringer,	-72
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 021 009**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	34 853
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 074
Kundeutbytte fra Gjensidige	73 810
Andre renteinntekter	1 671
SUM FINANSINNTEKTER	**111 409**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-288 342
Renter på leverandørgjeld	-218
SUM FINANSKOSTNADER	**-288 560**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Plantekasser		
Tilgang 2022	235 175	
Avskrevet tidligere	-188 140	
Avskrevet i år	-47 034	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

SUM ÅRETS AVSKRIVINGER	**-47 034**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Elbillading desember	9 300
Vidfak av ladestasjon	25 000
Avregning IN	2 403
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**36 703**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-3 794 654
Egenkapital fra IN tidligere	2 316 688
Egenkapital fra IN 2024	288 457
Reduksjon EK fra IN	-744 718
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-1 934 227**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra 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: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Renter 31.12: 7,45%, løpetid 10 år		
Opprinnelig, 2021	-7 425 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	982 310	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	395 515	
Nedbetalt tidligere, IN	2 316 688	
Nedbetalt i år, IN	288 457	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 442 030**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 9.04.25
Selskapsnummer: 6064 **Selskapsnavn:** ULLERNBAKKEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS 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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KILE STOKHOLM ARKITEKTER AS
Frognerstranda 2
0250 OSLO

Dato: 09.03.2018

Deres ref.: Thomas Lien | Vår ref.: 201612392-19 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: May Holm | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MYRHAUGEN	Eiendom:	28/830/0/0
Tiltakshaver:	Ullernbakken Boligsameie	Adresse:	v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	KILE STOKHOLM ARKITEKTER AS	Adresse:	Frognerstranda 2, 0250 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Myrhaugen

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendringer og vedlikeholdsarbeid/ rehabilitering, mottatt 15.02.2018

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201612392			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	27.06.2016	1/14
Fasade øst - nr 25	A40-23	27.06.2016	1/29
Fasade nord - nr 25	A40-11	27.06.2016	1/30
Fasade syd - nr 25	A40-12	07.07.2016	1/31
Fasade øst - nr 25 og 31	A40-24	27.06.2016	1/32
Fasade syd - nr 27	A40-14	07.07.2016	1/33
Fasade nord - nr 27	A40-13	27.06.2016	1/34
Fasade nord - nr 29	A40-15	07.07.2016	1/35
Fasade syd - nr 29	A40-16	07.07.2016	1/36
Fasade øst - nr 31	A40-24	27.06.2016	1/37
Fasade syd - nr 31	A40-18	27.06.2016	1/38
Fasade nord - nr 31	A40-17		1/39
Fasade nord - nr 33	A40-19	07.07.2016	1/40
Fasade syd - nr 33	A40-20	07.07.2016	1/41

Fasade nord - nr 35	A40-21	05.08.2016	1/42
Fasade syd - nr 35	A40-22	05.08.2016	1/43
Fasade vest - nr 25 A og B	A40-30	25.04.2017	16/7
Fasade vest - nr 25 C og D	A40-31	25.04.2017	16/8
Fasade vest - nr 27	A40-32	25.04.2017	16/9
Fasade vest - nr 29	A40-33	25.04.2017	16/10
Fasade vest - nr 31 A og B	A40-34	25.04.2017	16/11
Fasade vest - nr 31 C og D	A40-35	25.04.2017	16/12
Fasade vest - nr 33	A40-36	25.04.2017	16/13
Fasade vest - nr 35	A40-37	25.04.2017	16/14

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

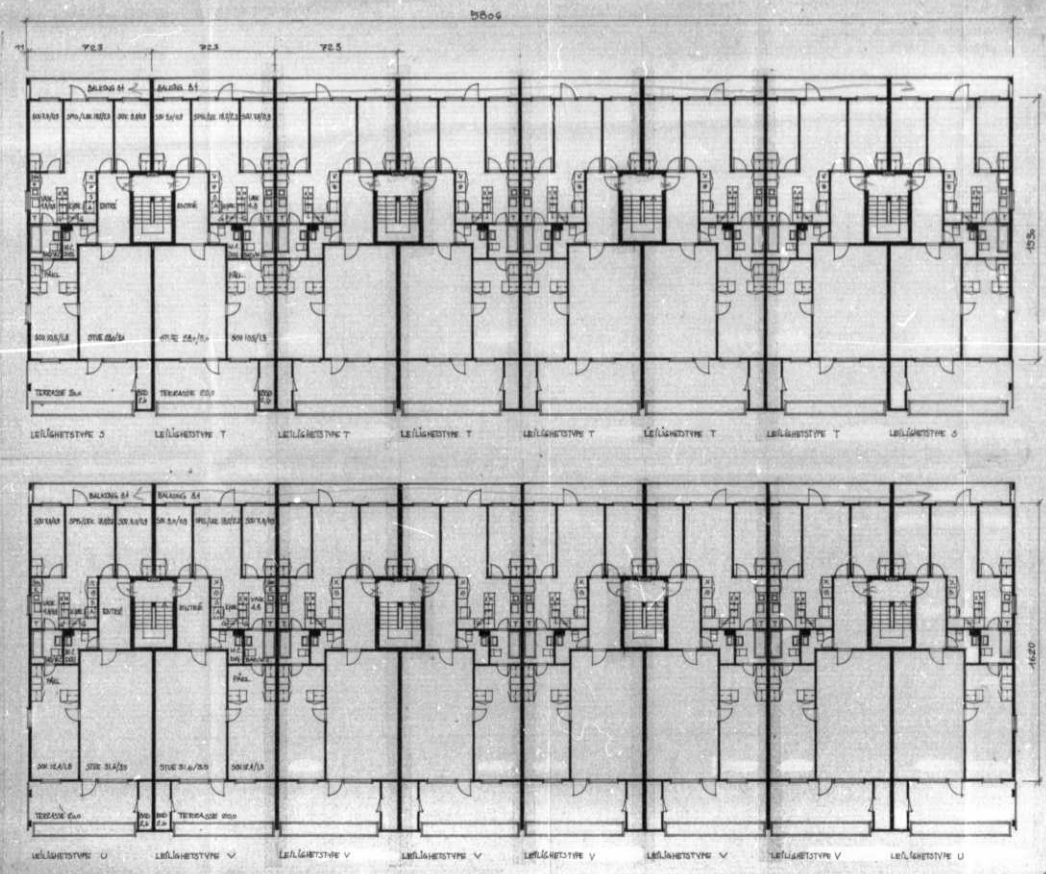
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.03.2018 av:

May Holm - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Ullernbakken Boligsameie, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23 DES 1976

3	20.12	Tilbygg trapperom, bod. 4	
NR.	DATO	REV. OPPLYSNINGER	REV. AV SIGNATUR

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT: ULLERN

FELT	GNR.	BNR.
J	28	3+3, 5

TEGNING OPPLYSNINGER: PLANER 1., 2. og 3. ETASJE

8

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	12.76	EJE	

PROSJEKT NR. 1213 | GRUPPE | TEGNE NR. A 1 05 | REV.: C

TEGN. NR.

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hørsiebagate 19-23 ☎ 11 60 60
Oslo 5

Approbasjon **Ark 1**
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
23/309+830, Ullern felt 1.	76/1923	1-2-3-4-5-
Arbeidets art: Boligblokk nr. 1.	Innlevert 24.6.76	
Bygningens art		
Byggherre: Ullern Byggeselskap A/S, Holmenveien 19, Oslo 3		
Anmelder: Selvaag-Bygg, Holmenveien, Oslo 3.		

Oslo den 2. desember 1976 OG/LH

Søknad om byggetillatelse med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Vi viser til byplankontorets påtegning av 13.10.76 på situasjonskartet.

Helserådets, brannvesenets og byplankontorets betingelser må følges. Kfr. vedlagte gjenparter datert henholdsvis 20.7-, 13.8- og 13.10.76.

Hver av leilighetene må få ventilert og isolert matbod.

Vi viser til skriv datert 24.11.76 fra Kommunal- og Arbeidsdepartementet sendt direkte til Dem.

Det må innsendes redegjørelse for ventilerte og branntrygge søppelrom, med nedkast.

Rekkverk ved lekearealer må utføres slik at de ikke frister til lek eller klatring og være minst 110 cm høye eller sikret på like godt vis, dersom avstand til bakken blir over 3 meter eller terrenget er så bratt at det må ansees som farlig.

Trappeoppene må få to røkmingsveier p.g.a. størrelsen, eventuelt i form av vindu. Kfr. merknad på tegning.

Endeleilighet i K-etasje kan ikke godkjennes.
Lysforholdene og utsynsmulighetene er for dårlige, spesielt for rommene mot Øst.

Korrigert tegning må innsendes.

Soverom med vindu over garasjeinnkjørsel må få friskluftventil med lydfelle.

Det bør sørges for at vinduene mot parkeringsplass får tilfredsstillende lyddempende egenskaper.

Plan som viser de aktuelle fyllinger og utsjaktinger må innsendes for godkjennelser.

Bratte skjæringer og fyllinger må sikres med gjerde eller på annen tilfredsstillende måte.

Kontoret for park- og idrettsanlegg (hagebrukskontoret) må varsles når anlegget er ferdig.

Garasjegulvet må ikke få større fall enn 1:8, men bør ikke ha større fall enn 1:12 av hensyn til de bevegelseshemmede.

Fortsettes

B 17 A 9060. 2000 1/75. R. A.

Approbasjon

Ark 2

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
28/309+830, Ullern felt J. Bl. 1.	76/1923	1-2-3-4-5-

For byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [X] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [X] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [X] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [X] H. Redegjörelse for söppelrom og "nedkast" være innsendt og godkjent.
- [X] I. Terrengplan være innsendt og godkjent.
- [X] J. Reguleringsplanen være stadfestet.
- [ ] K.
- [ ] L.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid og oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når byggearbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

For Odd Garm

A. Gjerstad
bem.

Claus Ringnes

Konferanser med teknisk personale: Mandag—Onsdag—Fredag kl. 12.00—14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Skj 8178

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 OSLO 5 TLF 60 90

GV/EP

KOPI

Oslo, den 25/1-1980

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.28/bnr.309+830 blokk 1 - Ullern felt J.

Journalnr.
76/1923

Arbeidets art
Nybygg

Antatt ferdig innflytning
21/1-1980

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
Ullern Byggeselskap A/S, Holmenveien 19, Oslo 5

Byggemester
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 5

Ansvarshavende
Overingeniør Knut Monrad-Hansen, Holmenveien 19, Oslo 5

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pst. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygninger vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HENRIK IBSENSGT. 16 OSLO 3 • 11 50 80
OV/BF

KOPI

Oslo, den 25/1-1980

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.28/bnr.309+830 blokk 1 - Ullern felt J.

Journalnr.
76/1923

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
2171-1980

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
Ullern Byggeselskap A/S, Holmenveien 19, Oslo 3

Byggemelder
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Ansvarshavende
Overingeniør Knut Monrad-Hansen, Holmenveien 19, Oslo 3

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Olav Tavik

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pst. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. nr. 15. ANDVORD. 4000. 2338-4/78

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Helsebsgate 19[illegible] 11 50 60

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	28/309+830 Bl.1 Ullern felt J	77/1764	1-2-3-4-5-6-7-
Arbeidets art	Ventilasjonsanlegg Hovedsak 76/1923	8.6.77	
Bygningens art			
Byggherre	Ullern Byggeselskap A/S, Holmenveien 19, Oslo 3		
Arkitekter	Alfsen og Gundersen A/S, Stålverksveien 1, Oslo 6		

Oslo den, **26. august 1977.** **OG/BH**

Søknad om byggetillatelse med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Helserådets og brannvesenets bestemmelser må følges, jfr. vedlagte gjenparter av henholdsvis 26.7. og 29.7.77.

Vi kan ikke se at ventilasjon av garasje og søppelrom er vist. Redegjörelse må sendes inn.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- ☐ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☐ B. tegningene være stemplet av Byggesøvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- ☐ C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- ☐ D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☐ H.
- ☐ I.
- ☐ J.
- ☐ K.
- ☐ L.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid og oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når byggearbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Erling Bakke
fung. sjefarkitekt **Odd Garm**

Konferanser med teknisk personale: Mandag—Onsdag—Fredag kl. 12.00—14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[II] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Ventilasjonsanlegg (Hovedsak 76/1923)

Arbeidssted	Matr.nr.	Løp.nr.
Ullern fult J Bl. 1	Gnr.28/bnr.309+830	77/1764

Byggherre
Ullern Byggeselskap A/S
Holmenveien 19
Oslo 3

Ansvarshavende Byggemelder:
Alfsen og Gundersen A/S
Stålverksveien 1
Oslo 6

ØA/EP

Dato
11. mai 1979

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

fung. bygningsinspektør
G. Andersen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Bl. C-14 ANSVORD

Plan- og bygningsetaten

Dato: 08.06.2026
Firma: Kaoutar El Malmi
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534468
Deres ref: 9267929

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 28, BNR. 830.

Vi viser til bestilling av 07.06.2026 for eiendom gnr. 28, bnr. 830.

GNR. 28 BNR. 830

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.07.1971.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

12097 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

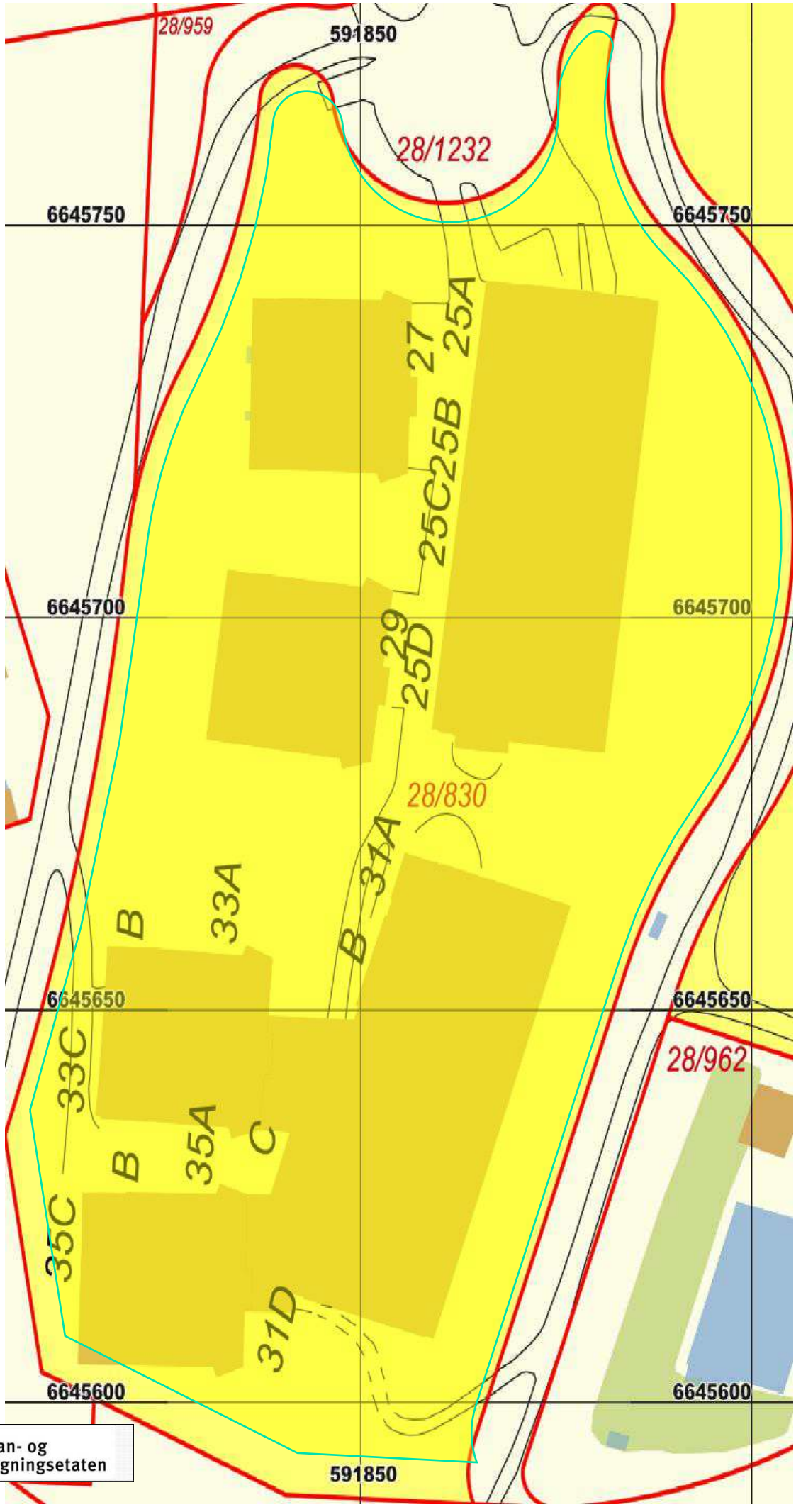
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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


28/959
591850
28/1232
6645750
6645750
25A
27
25B
25C
6645700
6645700
29
25D
28/830
31A
B
33A
B
6645650
6645650
28/962
33C
35A
B
C
35C
31D
6645600
6645600
591850
Plan- og bygningsetaten

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-2208

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 28, bnr. 802 ,818, m.fl., Felt J,Ullern. Byggeområde for boliger,friområde og trafikkområde.

Vedtaksdato: 19.01.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701351

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for gnr. 28, bnr. 802, 818 m.fl., felt J, Ullern.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Det regulerte området er avsatt til:
a) byggeområde for boliger med tilhørende anlegg.
b) tomt for offentlig bygning (barnehage).
c) friområde/turvei.
d) trafikkområde (kjørevei/sykkel- og gangvei).

§ 3. I reguleringsplanen er vist byggegrense for terrasserte blokker som nærmest villabebyggelsen i øst kan tillates oppført i 3 etasjer, samt 1 garasjeetasje. Blokk 1 tillates med 1 kjelleretasje i tillegg. Forøvrig tillates maks. 4 etasjer + kjeller hvor terrenget tilsier det. Bebyggelsen må ikke overstige cote +173 for blokk 1 og cote + 174 for blokk 2.

§ 4. Rom for strøksbetjenende aktiviteter kan innpasses i boligområdet.

§ 5. Alle gangveier er åpne for allmenn gang- og sykkeltrafikk. Ved tilknytning av avkjørsler til offentlig vei må sikt og stigningsforhold godkjennes av vei vesenet. Tilknytning må skje over nedsenket kantstein.

§ 6. Turveier og eventuelle anlegg innen friområdene kan bare anlegges etter en samlet plan godkjent av bygningsrådet.

§ 7. Parkeringsanlegg for 1,0 bil pr. leilighet legges under bebyggelsen. I tillegg skal det anleggs min. 0,2 gjesteparkerings plasser pr. leilighet på terreng.

§ 8. Før byggemelding godkjennes skal det foreligge godkjent plan i 1:500 for de ubebygde deler av byggeområdene. Jfr.69 i bygningslov med vedtekt for Oslo.

§ 9. Ved bygging skal det vises skånsomhet for i størst mulig grad å bevare eksisterende vegetasjon. Lekeplasser opparbeides samtidig med bebyggelsen. Det innpasses en barnepark (parktanteplass) i området.

§ 10. Eventuelle nettstasjoner i området skal plasseres i samråd med Oslo lysverker. Anleggene må i utforming og materialvalg tilpasses den øvrige bebyggelse.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

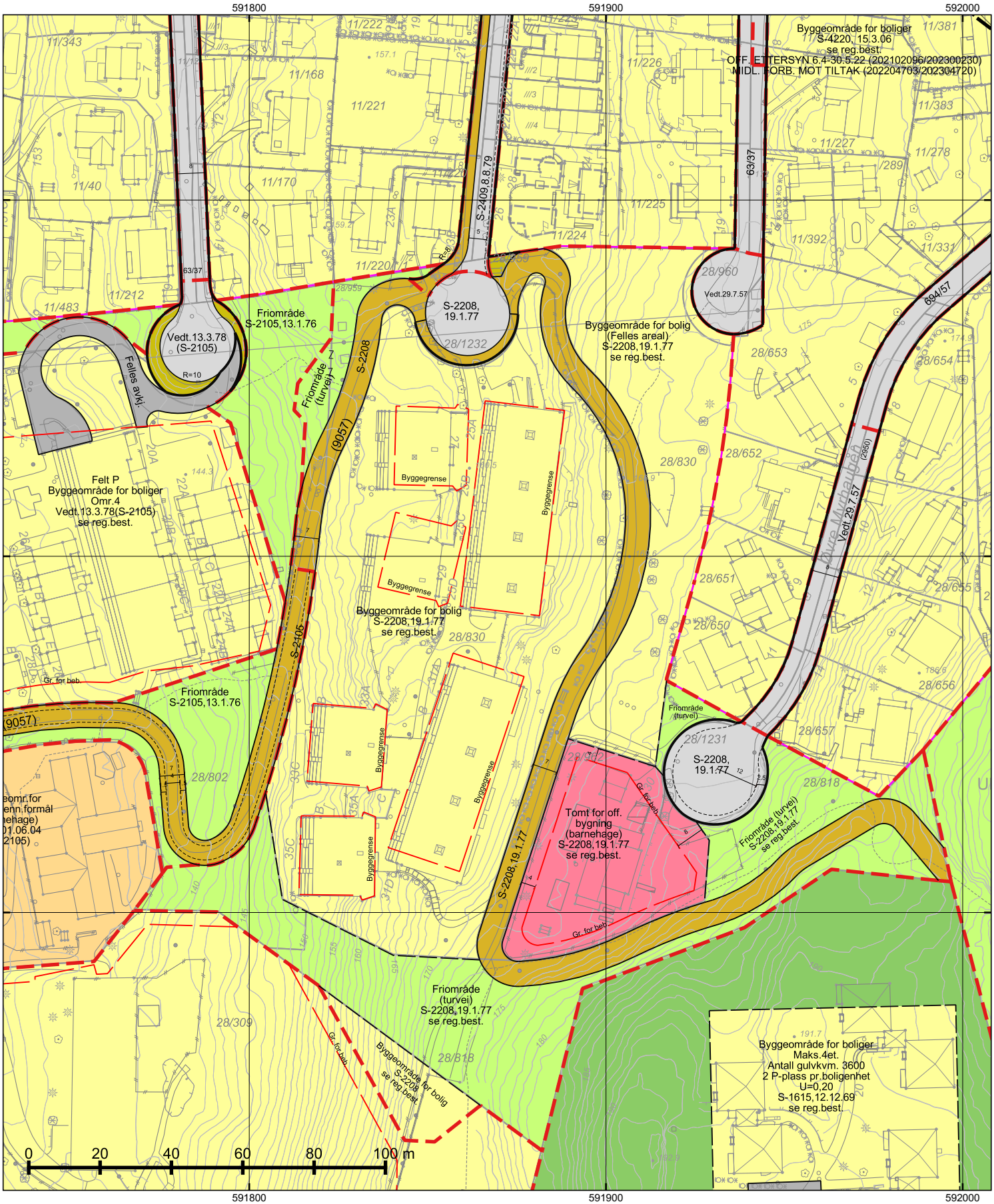
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 159089/ 86534468
Adresse: Myrhaugen 25
Gnr/Bnr: 28/830
Deres ref.:
Kommentar:

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.06.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 159089/ 86534468

Adresse: Myrhaugen 25

Gnr/Bnr: 28/830

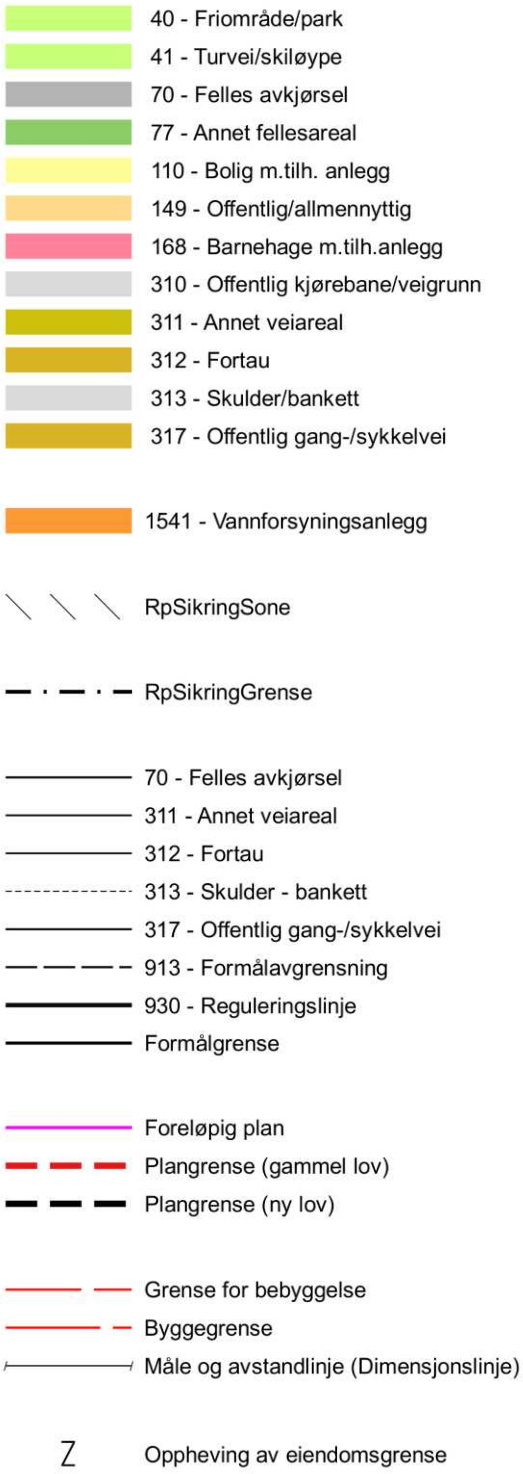
Deres ref.:

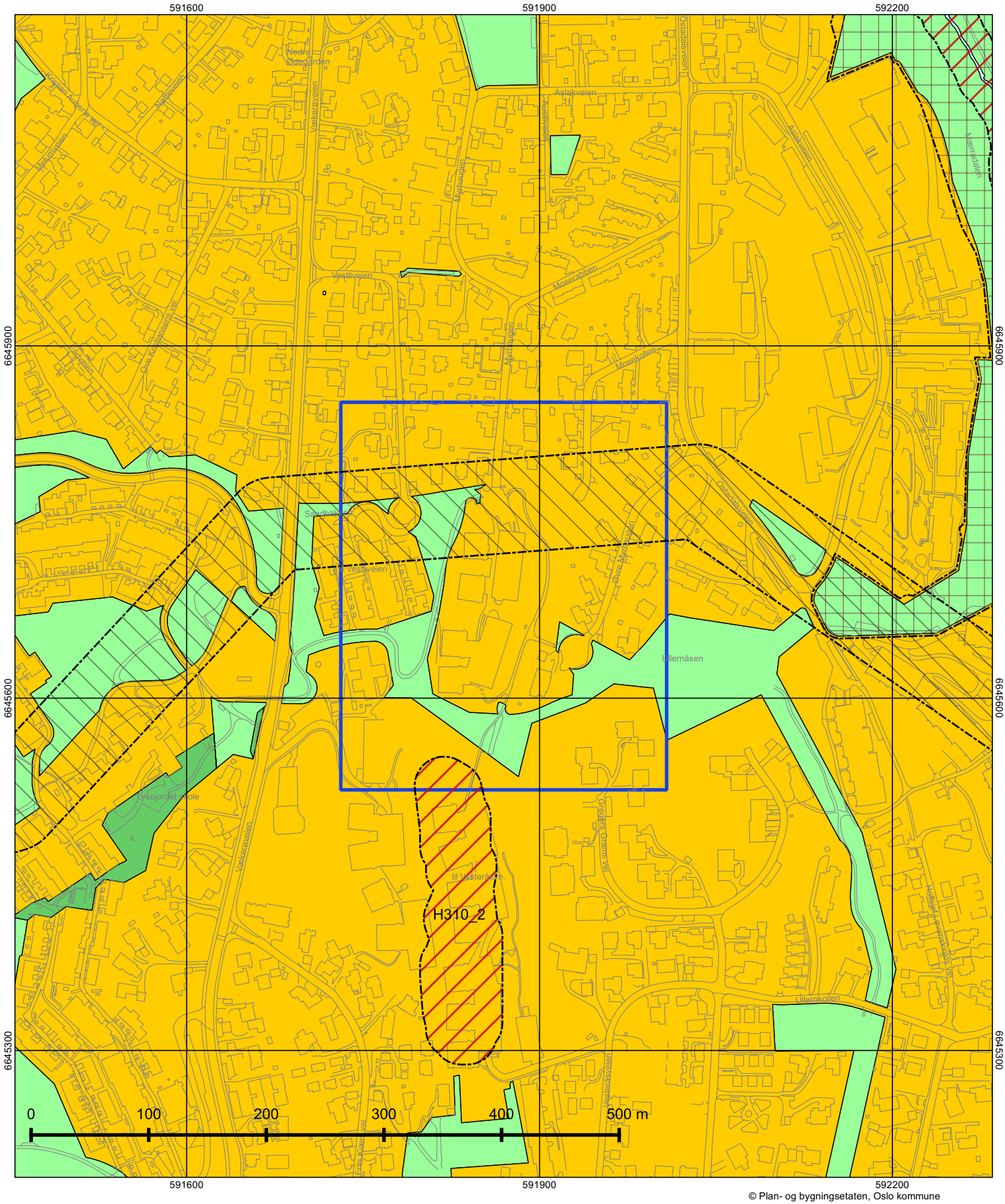
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159089/86534468
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Myrhaugen 25B

Nabolaget Myrhaugen/Ullerntoppen nordøst - vurdert av 54 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lysejordet skole (1-7 kl.) 497 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) 149 elever, 15 klasser	15 min 1.2 km
Huseby skole (1-7 kl.) 545 elever, 26 klasser	15 min 1.3 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	21 min 1.8 km
Øraker skole (8-10 kl.) 380 elever, 22 klasser	21 min 1.8 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	19 min 1.6 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	10 min 4.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Møllefaret Linje 42, 42N	5 min 0.4 km
Røa Linje 2	12 min 1 km
Sollerud Linje 13	7 min 3.2 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	10 min 4.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 11.5 km

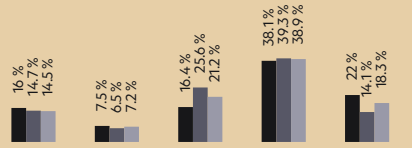
BARNEHAGER

Rønningen Kanvas-barnehage (1-5 år) 58 barn	4 min 0.3 km
Lysejordet barnehage (0-5 år) 87 barn	7 min 0.6 km
Møllefaret barnehage (1-5 år) 58 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Joker Vækerøveien	6 min
Joker Rustad Ullern	9 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Myrhaugen/Ullerntoppen	974	439
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Lysejordet skole	6 min
Søndre Rød ballbinge	7 min
Mudo Røa	8 min
Basic Treningssenter	8 min

«Hyggelig nabolag - stille, og kanskje best egnet for familier med barn. Men god nærhet til marka, og bra offentlig kommunikasjon til byen.»

— Sitat fra en lokalkjent

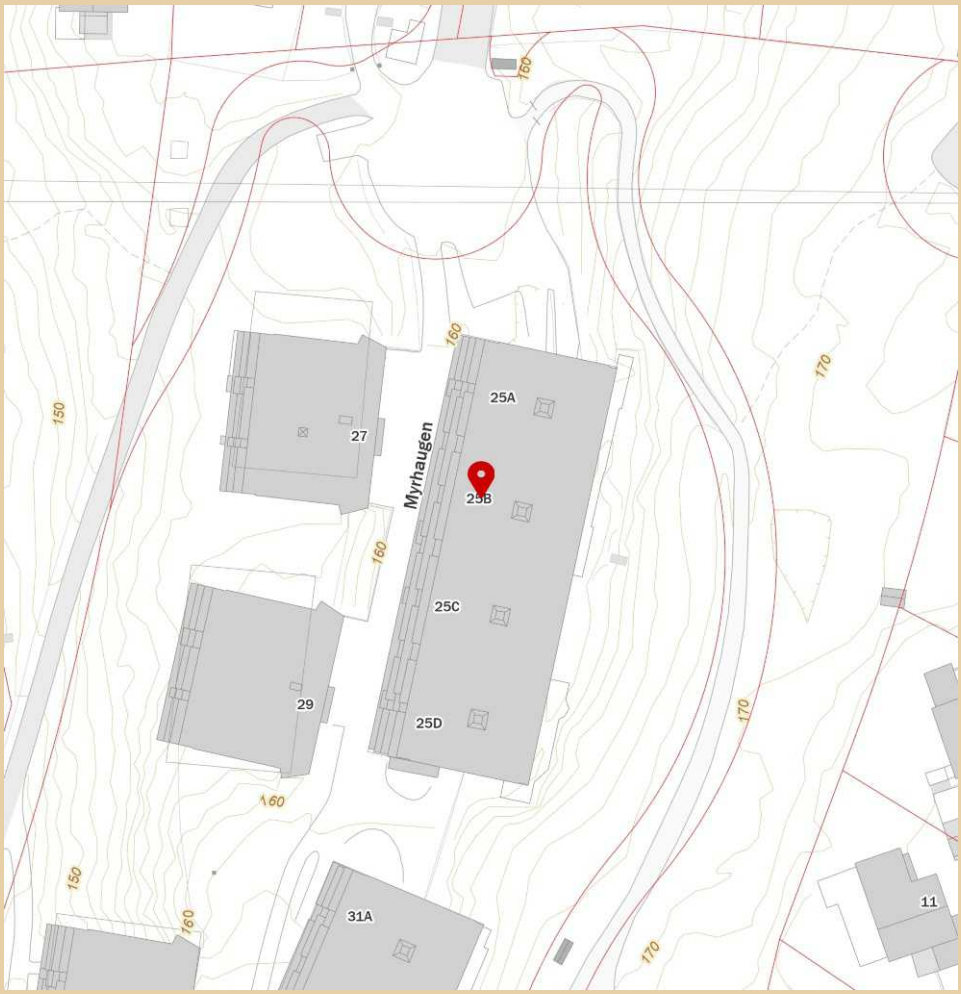
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



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

Myrhaugen 25B

Nabolaget Myrhaugen/Ullerntoppen nordøst - vurdert av 54 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lysejordet skole (1-7 kl.) 497 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) 149 elever, 15 klasser	15 min 1.2 km
Huseby skole (1-7 kl.) 545 elever, 26 klasser	15 min 1.3 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	21 min 1.8 km
Øraker skole (8-10 kl.) 380 elever, 22 klasser	21 min 1.8 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	19 min 1.6 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	10 min 4.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Møllefaret Linje 42, 42N	5 min 0.4 km
Røa Linje 2	12 min 1 km
Sollerud Linje 13	7 min 3.2 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	10 min 4.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 11.5 km

BARNEHAGER

Rønningen Kanvas-barnehage (1-5 år... 58 barn	4 min 0.3 km
Lysejordet barnehage (0-5 år) 87 barn	7 min 0.6 km
Møllefaret barnehage (1-5 år) 58 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Joker Vækerøveien	6 min
Joker Rustad Ullern	9 min

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

VARER/TJENESTER

Røa Torg	11 min
Apotek 1 Røa	11 min
Røa Vinmonopol	11 min

SPORT

Lysejordet skole	6 min
Søndre Rød ballbinge	7 min
Mudo Røa	8 min
Basic Treningssenter	8 min

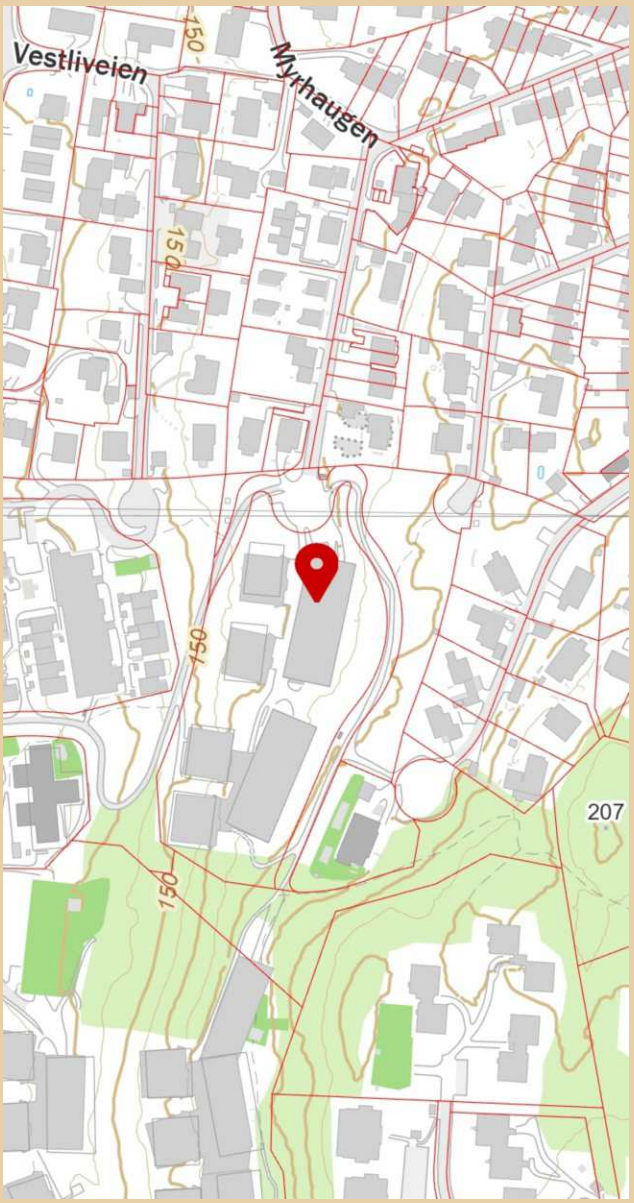
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Myrhaugen 25B

Nabolaget Myrhaugen/Ullerntoppen nordøst - vurdert av 54 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lysejordet skole (1-7 kl.) 497 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) 149 elever, 15 klasser	15 min 1.2 km
Huseby skole (1-7 kl.) 545 elever, 26 klasser	15 min 1.3 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	21 min 1.8 km
Øraker skole (8-10 kl.) 380 elever, 22 klasser	21 min 1.8 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	19 min 1.6 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	10 min 4.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Møllefaret Linje 42, 42N	5 min 0.4 km
Røa Linje 2	12 min 1 km
Sollerud Linje 13	7 min 3.2 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	10 min 4.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 11.5 km

BARNEHAGER

Rønningen Kanvas-barnehage (1-5 år... 58 barn	4 min 0.3 km
Lysejordet barnehage (0-5 år) 87 barn	7 min 0.6 km
Møllefaret barnehage (1-5 år) 58 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Joker Vækerøveien	6 min
Joker Rustad Ullern	9 min

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

VARER/TJENESTER

Røa Torg	11 min
Apotek 1 Røa	11 min
Røa Vinmonopol	11 min

SPORT

Lysejordet skole	6 min
Søndre Rød ballbinge	7 min
Mudo Røa	8 min
Basic Treningssenter	8 min

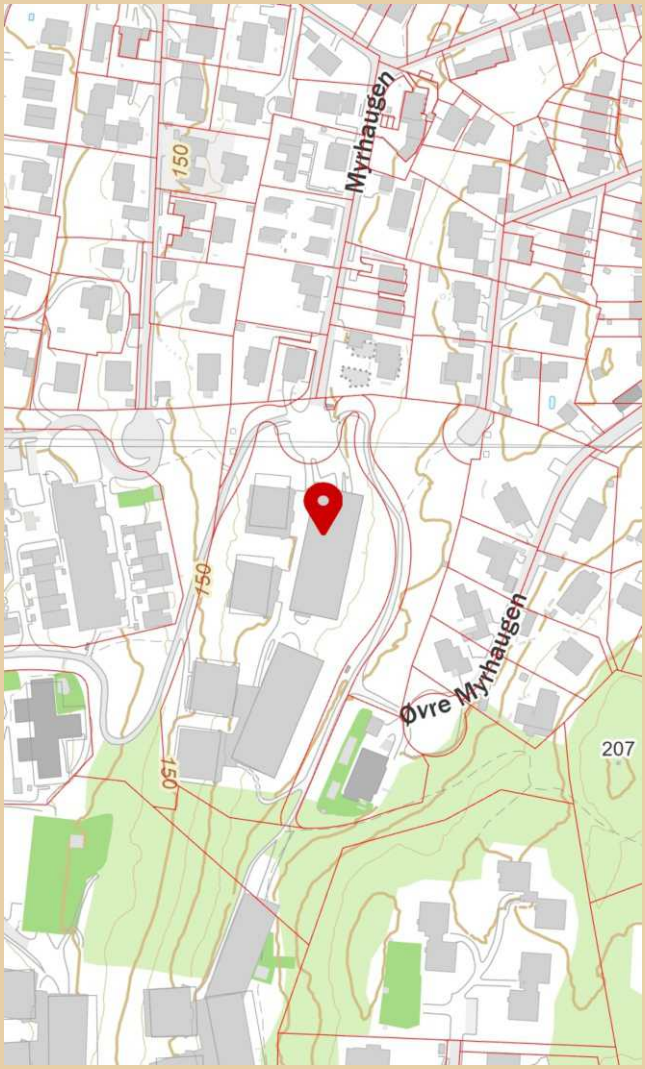
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Myrhaugen 25B, 0752 Oslo
Gnr. 28, Bnr. 830, Snr. 15, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
328260054

Meglerforetak: PrivatMelgeren Driv

Saksbehandler: Mick H. S. Rødsten

Mobil: 950 83 002

E-post: mick.rodsten@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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.

5. 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.
