PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

ULLERNKAMMEN 23

Vedlegg

Megleres verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Energimerke

Meglerbrev

Årsmøte innkalling 2025

Årsmøte protokoll 2025

Vedtekter

Husordensregler

Ferdigattester

Original byggetegning

Seksjonering

Reguleringskart

Arealbekreftelse

S-2115

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Ullernkammen 23, 0380 OSLO

OSLO kommune

gnr. 28, bnr. 827, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 30.04.2026 **Rapportdato:** 04.05.2026 **Oppdragsnr.:** 14757-2416 **Eiendomsverdi ref nr:** EI6259

Foretak: Eiendomsressurs AS **Takstingeniør:** Andreas Høieggen

BNA

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.

Eiendomsressurs AS

Eiendomsressurs AS er et profesjonelt og uavhengig takstforetak som leverer tilstandsrapporter og verdivurderinger av bolig. Foretaket legger vekt på høy faglig kvalitet, tydelig kommunikasjon og rapporter som er forståelige og relevante for både selger og kjøper.

Med solid bransjeerfaring og oppdatert kunnskap om gjeldende regelverk bidrar Eiendomsressurs AS til trygge og forutsigbare bolighandler.

Andreas Høieggen er ansvarlig takstmann i Eiendomsressurs AS, med 8 års erfaring innen tilstandsvurdering og verdivurdering av bolig. Han har solid faglig bakgrunn og bred praktisk erfaring fra boligmarkedet i Oslo-området og Akershus.



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@bnanalyse.no
462 70 000

Medlem av NITO

EIENDOMSRESSURS AS
TAKSERING OG EIENDOMSFORVALTNING

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.



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.



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.



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.



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.



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

Selveierleilighet - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte: Boligblokk oppført i 1976. Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong og utfyllende bindingsverk. Fasader med pussede flater og panel. Flatt tak tekket med papp/folie el (ikke besiktiget).

Vinduer i trerammer med 2-lags glass datert 2010.

Slett inngangsdør fra ukjent år.
Terrassedør i tre med 2-lags glass datert 2011.

Øst-vendt terrasse på ca. 14 m² med adkomst fra stue. Dekke av betong. Delvis overbygget. Fallsikring med blomsterkasser.
Adkomst til bod på ca. 2 m² (medregnet som BRA-e).

INNVENDIG Gå til side

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: parkett, flis
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,38 m.

Innerdører: Slette, lette dører

Oppvarming:
Panelovn
Elektrisk gulvvarme på bad og entré.

Garderobeskap i soverom og entré.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Baderom oppgradert i 2023 iht. tidligere annonse
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: noen bilder, samsvarserklæring rør
Veggene har fliser. Taket har spiler.
Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra Kjøkken fra 2022/2023. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplater av laminat og heltre eik. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem.
Frittstående kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber, plast og rør i rør. Det er besiktiget i rørskap.
Stoppekraner i rørskap.

Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Sikringsskap med automatsikringer i felles trapperom.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

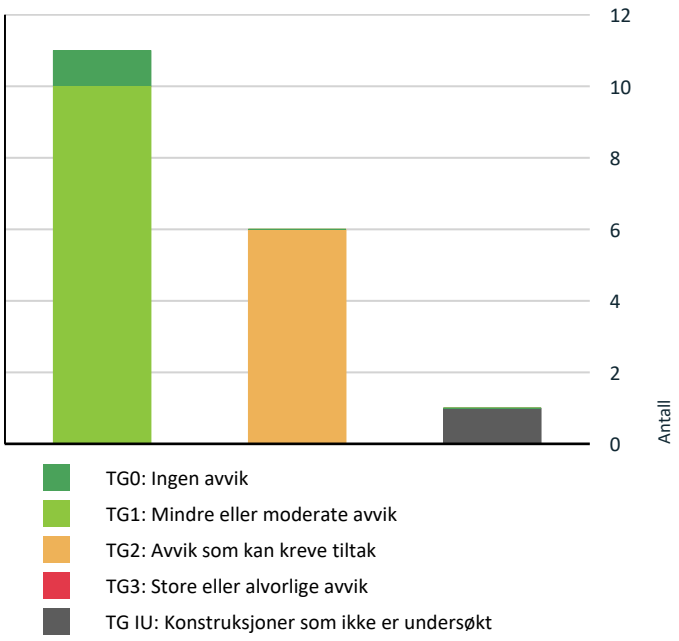
Selveierleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke funnet riktig tegning på saksinnsyn

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.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 1. underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1976

Kommentar
Kilde: Ambita

Anvendelse
Boligformål

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men er eldre og vil trenge løpende vedlikehold/oppgraderinger.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i trerammer med 2-lags glass datert 2010.

Merknad: Vinduene fremstår med normal slitasjegrad.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Slett inngangsdør fra ukjent år.
Terrassedør i tre med 2-lags glass datert 2011.

Merknad: Dørene fremstår med normal slitasjegrad for alderen. Vrider på terrassedør kan med fordel smøres/justeres

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Øst-vendt terrasse på ca. 14 m² med adkomst fra stue. Dekke av betong. Delvis overbygget. Fallsikring med blomsterkasser.
Adkomst til bod på ca. 2 m² (medregnet som BRA-e).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: parkett, flis
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,38 m.

Merknad: Tilstandsgraden er basert på en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig, må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Vær oppmerksom på at undersøkelser av overflater utenom våtrom og kjøkkengulv (omtalt andre steder) ikke inngår som et krav i forskriften, og det er derfor ikke utført andre undersøkelser enn visuell besiktigelse av synlige overflater. Det er ikke flyttet på møbler, tepper ol.

Merknad: Det registreres hullyd ved noen fliser, men det er ingen andre symptomer og karakteriseres ikke som bom.

Se forøvrig punkt for etasjeskiller.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over hele rommet og ca. 15 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

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.
- Enkelte parkettbord har sklidd noe fra hverandre og det er stedvis noe knirk/svikt i parkett.

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.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Slette, lette dører

VÅTROM

1. UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Baderom oppgradert i 2023 iht. tidligere annonse
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: noen bilder, samsvarserklæring rør

1. UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har spiler.

1. UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Til informasjon: Det er målt ca. 23 mm høydeforskjell på gulvet fra toppen av gulvet ved dørterskelen til toppen av slukristen.
Måling av fallforhold er utført på deler av gulvet. Det kan ikke utelukkes stedvis avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Stedvis noe svak utførelse av fliser i dusjsone. Noe varierende fall på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Våtrommet fungerer med dette avviket, men det må påregnes at noe vann kan bli liggende på gulvet etter bruk.

Tilstandsrapport

1. UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Det er fremlagt bilde av Vetpro slukmansjett. Slukmansjett for smøremembran skal normalt legges vått-i-vått i membranmassen og tilsluttes sluket etter systemets monteringsanvisning, herunder med korrekt klemming i klemring der sluket er beregnet for dette. Bildet viser også en leder/kabel som synes ført gjennom mansjetten/membransjiktet, noe som svekker tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Utførelsen gir usikkerhet knyttet til tettesjiktets funksjon og levetid. Når slukmansjett ikke kan dokumenteres montert i samsvar med systemets anvisning, og det i tillegg synes å være ført kabel/leder gjennom membransjiktet, kan det ikke verifiseres at overgangen mot sluk og membran er tett. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning og skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Bilde fra dokumentasjon

1. UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på montert sealbag/safetybag ved vegghengt toalett. Det kan derfor ikke verifiseres at eventuell lekkasje mellom vegg og toalettskål blir synliggjort.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Manglende eller udokumentert lekkasjesikring kan medføre at en eventuell lekkasje forblir skjult over tid, med risiko for fuktskader i vegg- og gulvkonstruksjoner. Dokumentasjon bør innhentes dersom dette foreligger. Dersom lekkasjesikring ikke er montert, bør det om mulig vurderes ettermontering av egnet sealbag/safetybag eller annen dokumentert løsning for synlig lekkasjeindikasjon. Da det ikke er dokumentert tettesjikt bak sisternen, anbefales det ikke å etablere drenshull under toalettskålen uten nærmere faglig vurdering, da dette kan svekke tettesjiktet og øke risikoen for fuktskader.

Tilstandsrapport



Bilde fra dokumentasjon

1. UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1. UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Merknad: Hull tatt i forbindelse med tidligere tilstandsrapport er benyttet. Hull er tatt fra kjøkken. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i veggen mot våtrom.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på overflater i dusjsonen og på gulv og vegger i tilstøtende rom med Protimeter MMS3. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et tillegg til hulltaking.

KJØKKEN

1. UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra 2022/2023. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplater av laminat og heltre eik. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem. Frittstående kjøleskap.

Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt.

Merknad: Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

1. UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

• Det bør kartlegges hvor opprinnelig avtrekksventil er og den bør vurderes reetablert. Manglende avtrekk fra kjøkken vil føre til redusert borttransporteing av stekos og fukt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber, plast og rør i rør.

Kobber frem til rørskap og delvis til kjøkken.
Plast ved kjøkken.
Rør i rør i forbindelse med baderom. Rørskap på bad.
Stoppekraner i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det mangler sprutdeksel i rørskapet og det er ikke tett løsning mellom skap og vegg.
• Vannrørene av kobber har overskredet mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Anlegget fungerer i dag, så utskiftning av kobberrør er ikke nødvendig nå, men på grunn av alderen kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Sprutdeksel i rørskap bør etableres for å unngå eventuelt lekkasjevann på avveie.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft gjennom veggventiler og spalteventiler på vinduer.

Se forøvrig punkt for kjøkken-avtrekk.

Merknad: Det er ikke kjent når kanalene sist ble rengjort og når det eventuelt sist ble utført service på anlegget.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

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.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer i felles trapperom.

Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll. Kontrollen utført av Elvia (sak nr 5360775) ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæroing for gulvvarme i entré er fremvist.

   Det foreligger ellers ingen dokumentasjon på anlegget.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Manglende samsvarserklæring for elektriske arbeider utført etter 1.1.1999 innebærer at det ikke foreligger dokumentasjon på at arbeidene er utført i samsvar med gjeldende krav. Dette kan gi økt risiko for feil, driftsproblemer eller brann.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet, noe som er et krav for dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Store åpninger utgjøre en reell fall- og klemfare for barn og husdyr. Nødvendigheten av utbedring må vurderes av den enkelte med bakgrunn i sin livssituasjon.
- Eventuelle forhøyede radonverdier kan medføre helserisiko ved langvarig eksponering.
- Manglende komfyrvakt kan øke brannrisiko ved tørrkoking/glemt komfyr; anbefales å få avklart om installasjonen omfattes av kravet (etter 01.07.2010) og eventuelt ettermontere komfyrvakt utført av registrert elektroinstallatør.

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

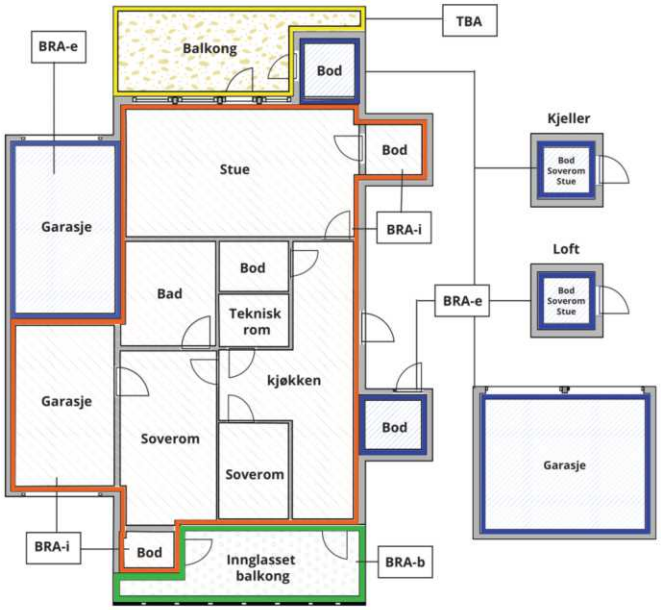
Hva er måleverdig areal?

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)**
1. underetasje	75	2		77	14
Kjeller		2		2	
SUM	**75**	**4**			**14**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. underetasje	Entré, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken	Bod (terrasse)	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Bod i fellesareal vist av eier (medtatt i BRA-e):
Kjellerbod: ca. 2 m²

Det er ikke fremvist dokumentasjon for bruksrett til bod(er).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke funnet riktig tegning på saksinnsyn

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Andreas Høieggen	Takstingeniør
	Sofie Hjorth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	827		2	83306.2 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ullernkammen 23

Hjemmelshaver
Hjorth Sofie

Kommentar
U0102

Eierandel
1 / 425

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Regulering

Det er ikke innhentet eller vurdert forhold rundt regulering.

Om tomten

Felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

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

Fellesarealer/felles bygningsdeler uten særlig nær tilknytning til seksjonen er utelatt i tråd med forskrift til avhendingslov (tryggere bolighandel).

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260278
Addresse	Ullernkammen 23		
Postnr.	0380	Sted	OSLO
Selgers navn	Sofie Hjorth		

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?

07/24

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

5420324

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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:

Bad rehabilitert i 2023.

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:

- Sanitær ferdigattest kjøkken og bad- Risikovurdering og sluttkontroll- Garanti skjema varmekabel- Samsvarserklæring

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

-

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

-

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:

Opplegg og montering av 4 downlights styrt av montert 2 polet dimmer, stikk til vaskemaskin, speilskap med lys styrt av montert 2 polet bryter, to stikkontakter, varmekabel styrt av montert termostat.

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:

Sanitær ferdigattest kjøkken og bad- Risikovurdering og sluttkontroll- Garanti skjema varmekabel- Samsvarserklæring

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:

nye varmtvannsberedere april 2026 i regi av borettslaget.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

nye varmtvannsberedere april 2026 i regi av borettslaget.

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

Piper og ildsteder

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

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Oppgradering av alt det elektriske. Lagt jording, varmekabler bad og gang.

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:

Samsvarserklæring

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

Av hvem?:

Vital Elektro AS, 01.03.23.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

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 28.04.2026

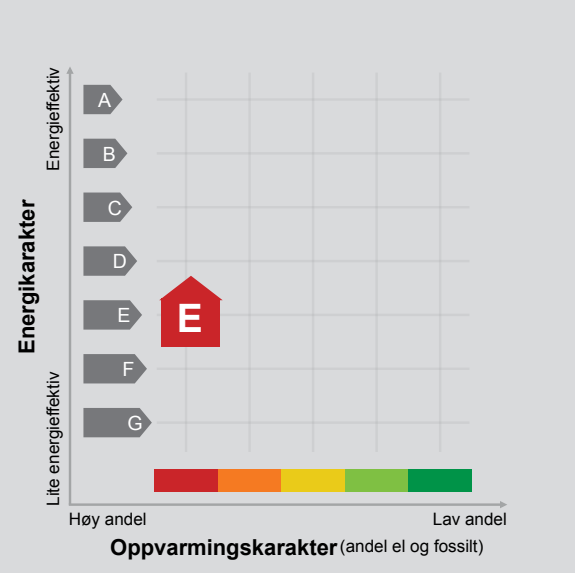
Signert av *Sofie Hjorth*

Initialer selger:
S H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE
Antall registrerte enheter	10
Postnummer	0380
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	827
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80719264
Merkenummer	Energiattest-2025-223829
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	1974
Bygningsmateriale:	
BRA:	75
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 (10)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Ullernkammen 23	80719264	U0102	2	0	
Ostadalsveien 81	80719345	U0102	407	0	
Ullernkammen 21	80719264	U0102	17	0	
Ullernkammen 19	80719264	U0102	32	0	
Ostadalsveien 79	80719345	U0102	392	0	
Ullernkammen 22	80719302	U0102	224	0	
Ullernkammen 18	80719302	U0102	254	0	
Ullernkammen 20	80719302	U0102	239	0	
Ostadalsveien 77	80719345	U0102	377	0	
Ullernkammen 17	80719264	U0102	47	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1974

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	12 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	75 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²

Oppvarmet BRA	75 m²
Totalt BRA	75 m²
Oppvarmet luftvolum	180 m³
U-verdi for yttervegger	0,46 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,23 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,54 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	8,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	65,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	89 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
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	6.10.2025
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	6.017
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	90,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 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	159,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 155 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	175,39 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 211 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	175,39 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 155 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	13 155 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 155 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
v/Thea Sofie Lian Hvam
Postboks 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: thea.hvam@privatmegleren.no

Deres ref.: ddd57850-6d67-45eb-8a80-9624f2d14eef . Vår ref.: 1212-1-002 Dato: 28.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Ullernåsen Boligsameie
Organisasjonsnr:	971493666
Seksjonseier:	Hjorth, Sofie
Medeier:	
Leilighetsnummer:	002
Adresse:	Ullernkammen 23, 0380 OSLO
Seksjonsnummer:	2
Gnr.	28
Bnr.	827

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 3000973.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det er planlagt låneopptak for å finansiere rehabilitering av stigeledninger. Lånet er imidlertid ikke tatt opp og detaljene er ikke på plass.
Det følger en garasje med hver boligseksjon ved salg. Vi forutsetter at garasjen selges sammen med boligseksjonen, hvis ikke må det spesifiseres i eierskiftemeldingen. Sameiet leier ut ekstra garasjeplasser og ekstra boder, ved ledig kapasitet. Selgers leieforhold kan ikke overdras til kjøper. Det er mulighet for etablering av elbil lader på egen garasjeplass. Selger er ansvarlig for å avklare om kjøper ønsker å inngå videre avtale på ladestasjon. Daglig leder administrerer utleie/oppsigelse av av garasjeplasser, samt etablering av elbil-ladere. Noen leier motorvarmer. Denne tilhører ikke leiligheten og må sies opp til daglig leder. Hvis ikke, vil den automatisk følge med til kjøper. De som har vinterhage må få bekreftelse om vinterhagen er godkjent eller ikke. Enkelte seksjoner har trukket kabelføringer fra fordelerskap i gang og inn i leiligheter. Dette er påpekt av styret som et ulovlig tiltak da det ikke er sørget for forutgående godkjenning fra styret på tiltak i sameiets fellesar

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 208,64,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 208,64	

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:	1 464,-
Fradragsberettigede kostnader:	33,-
Annen formue:	29 196,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Aleksander Svinddal Gripstad pr. e-post: aleksander.gripstad@obos.no eller telefon: 22 99 18 83.

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/Morten Bakken, e-post: post@ullernaasen.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

FAQ – om Ullernåsen Boligsameie.

- Vv og Kv er en felleskostnad og fordeles etter vedtektene. Beredere i alle bygg blir skiftet ut i 2026, og forsterket med varmepumper Luft/Vann. Dette finansieres over driftsmidlene.

- TV og internett er også en del av felleskostnadene, vi har en avtale med Telia Norge AS, og vi abonnerer på en grunnpakke. Tillegg, blir fakturert til den enkelte seksjonseier.

- UBS har ikke noe felles vaskeri, men beboere har tilgang til et nødkjøkken, med dusjer og vaskemaskin, i tilfelle det oppstår akutt driftsavbrudd på VVS eller på el. Siden.

- I vårt område er der moderat til lave radonmålinger. Byggene har garasje anlegg i kjelleren, som er godt utluftet, og derfor er det ikke radon sperre i grunnen. Radonmålinger planlegges gjennomført vinteren 2025/2026, rapport fra disse funn vil bli offentliggjort nærmere sommeren 2026.

- Vi har hatt ett tilfelle av skjeggkre i 2025. Daglig leder, sammen med forsikringsselskap og skadedyr utrydder, koordinerer dette.

- Husdyrhold er tillatt, innenfor lovens grenser. Slangehold er ikke tillatt.

- UBS har en rekke gjesteplasser, disse er gratis for beboere og gjester til sameiet. Det er ikke lov til å stå i over 72 timer, og man må ha gyldig oblat.

- Hver seksjon disponerer en p-plass. P-plass følger leilighet, og er ikke omsetningsbar. Alle biloppstillingsplasser har tilgang til ladepunkt. Det er Aneo Mobility, som drifter ladestasjonene for UBS.

- Oslo Kommune belaster seksjonseiere direkte for eiendomsskatt.

- Oppgradering av stigerør v/k vann er vedtatt av styret. Anbudsprosess er gjennomført med solide aktører. Styret estimerer et budsjett på ca. 80 mill. Årsmøte har vedtatt at dette skal kontant innbetales av beboerne.
- Oppgradering av terrasser er gjort i en rekke bygg, og fortsetter. Dette arbeidet følges nøye med av styret og vurderes også opp mot andre prosjekter. Alle oppgangene i UBS er kledt i betongplater som inneholder asbest. Det er ikke funne spor av asbeststøv i oppgangene.

- Av større prosjekter som er gjennomført i de 10 siste årene kan nevnes; Rehabilitering av tak, bytte av vinduer, rehabilitering av terrassedekke og oppgradering av uteområdene.

- Det er pr. nå ikke planer om å øke fellesgjeld, og styret fastsetter eventuelle økninger i felleskostnadene.

- Planer om å rehabilitere oppgangene innvendig, samt fjerne asbestholdige plater ble nedstemt på ekstraordinær generalforsamling den 26 mars, 2025. Det foreligger derfor ingen planer om oppussing av oppgangene.

Du finner mye interessant lesestoff hvis du går inn på: Vibbo.no

Ullern; onsdag 29. april 2026

INNKALLING TIL
ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026
ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE



Innkalling til årsmøte
mandag 13. april 2026 kl. 17.30
på Persbråten videregående skole,
Gamle Hovsetervei 1, Oslo

Velkommen til årsmøte i ULLERNÅSEN 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:

13. april 2026 kl. 17:30, Persbråten Videregående 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. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.
8. Forslag til vedtak om oppgradering av aktivitetsområde i OV 66
9. Plass til bilstell
10. Stopp parkering og unødvendig innkjøring på sameiets gangveier
11. Økning av felleskostnadene i sameiet fattes av årsmøtet
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ULLERNÅSEN 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
Carl Fredrik Arntzen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fremmøteliste før møtet ble åpnet og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Fremmøtelisten legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

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. Revisjonsberetning 2025.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 595 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 595 000

Sak 7

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret fremmer forslag om at UBS inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av fellesgjeld i Eierseksjonssameiet. Avtalen er vedlagt til orientering for årsmøtet. Administrasjonsavtalen vil gjelde fremtidig låneopptak knyttet til rehabilitering av stigeledninger og avløpsrør.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra Eierseksjonssameiet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte seksjonseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

De seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med Eierseksjonssameiet v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS. Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseier(ne) innbetale hele sin andel fellesgjeld. Innbetaling kan kun foretas to ganger pr år. Det er kun anledning til å innbetale fellesgjeld på lån med flytende rente.

Avtalens viktigste betingelser:

- Ordningen forutsetter en vedtektsendring iht. forslag til vedtak
- Det kan kun foretas full innfrielse per lån og innbetalt beløp kan ikke reverseres
- Seksjonseiere må være klar over sitt debitoransvar uavhengig av innbetalingen.
- Avregning ved for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader følger seksjonen
- Selskapet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet etter inngått avtale
- Selskapet kan ikke avtale avdragsfrihet
- Innbetalinger kan kun foretas på lån med flytende rente

Kostnader

Eierseksjonssameiet må betale kr 25 000,- inkl mva i etableringskostnad til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for avtalen er på 10 % av forretningsfører honoraret, dog minimum kr 8 750,- inkl mva og maksimum kr 17 500,- inkl mva pr lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da administrasjonsavtalen ikke kan benyttes.

Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen må inngå avtale og betale vederlag per innbetaling på kr 2 000,- inkl mva til OBOS.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar å gjennomføre ordning om administrasjon av nedbetaling av andel fellesgjeld. Styret sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen. Ordningen forutsetter at følgende tas inn i Eierseksjonssameiets vedtekter: "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. 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. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette".

Vedlegg

3. Administrasjonsavtale sameiet_Ullernåsen Boligsameie.pdf

Sak 8

Forslag til vedtak om oppgradering av aktivitetsområde i OV 66

Forslag fremmet av:
Sidney Øivind Tangen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I Ostadalsveien 66, Blokk 3, har sameiet et lokale med flere rom, dusj, toalett og badstue. Tidligere kunne beboerne benytte badstuen mot å betale for nøkkeltilgang. Senere er rommet blitt bruk som hvilerom for arbeidere som har jobbet for sameiet. Tidvis har også lokalet blitt utleie. På et tidligere årsmøte ble det besluttet å lage trimrom her, men dette stoppet dengang pga. kostnader til ventilasjon og isolasjon. Det foreslås nå å se på hvordan disse lokalene kan benyttes til ulike aktiviteter for sameiet

Bakgrunn

I OV 66, over garasjen med egen inngang, finnes altså et område med flere rom som i dag brukes sporadisk. Lokalet består av:

· Et rom med dusjer og en fungerende badstue

· Et toalettrom

· Et kjøkkenområde som nylig er oppgradert

· Et større rom som kan egne seg til flere typer aktiviteter, dersom det oppgraderes.

Behov for oppgradering

For at aktivitetsområdet skal kunne utnyttes, foreslås noen oppgraderinger:

· Oppgradere ventilasjonen

· Montere gips på veggene

· Installere himling i taket

· Legge gummigulv

· Gjøre mindre utbedringer i badstuen og tilhørende rom.

Det større rommet kan da brukes til aktiviteter som trim, møter, barnebursdager og lignende.

Krav til støy og bruk

Av hensyn til beboerne over, må aktivitetene være støyfrie. Det innebærer:

· Kun bruk av stille trimapparater (f.eks. romaskin, ergometersykkel, tredemølle)

· Unngå utstyr og aktiviteter som skaper støy, som metallapparater og høyttalere ol.

· Innføre restriksjoner på bruken av rommet for å sikre lavt støynivå.

Beboere i umiddelbar nærhet bør ha ekstra innflytelse dersom det oppstår sjenerende støy. Det kan vurderes å installere permanent støymåling med visuell tilbakemelding, slik at støynivået holdes innenfor akseptable grenser.

Kostnadsramme

Det foreslås å sette av et budsjett inntil 1 000 000 kroner til. Dette beløpet vil med noe egeninnsats kunne dekke kostnader til oppgradering av aktivitetsrommet samt oppgradering og forskjønning av badstuen, gangen, kjøkkenet

Dette forslaget er drøfte med daglig leder, som bekrefter at tidligere innhentede tilbud bekrefter kostadsrammen.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget. Sett i lys av de vedlikeholdsbehovene sameiet har, ønsker ikke styret å bruke ressurser på foreslåtte tiltak.

Forslag til vedtak
Styret gis mandat til å innhente tilbud og oppgradere lokalene i Ostadalsveien 66 til bruk som aktivitetsrom for sameiet med en kostnadsramme på inntil 1 mill. kroner. Lokalene egner seg til mindre arrangementer som bursdager, møter, enkle trimaktiviteter, yogagrupper samt badstueopphold.

Sak 9
Plass til bilstell

Forslag fremmet av:
Mimi Trude Jacobsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

En plass der det er mulig å vaske bil, skifte dekk etc. Det er flere steder det er mulig, men man bør ha vanntilgang.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget. Dette krever større investeringer i teknisk infrastruktur som styret ikke ønsker å prioritere.

Forslag til vedtak

Plass til bilpleie

Sak 10

Stopp parkering og unødvendig innkjøring på sameiets gangveier

Forslag fremmet av:
Inger Ann Ulstein

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Parkering og innkjøring på gangveiene.

På tross av at det ikke er tillatt med parkering og innkjøring på gangveiene har gangveiene de siste årene i stadig større grad blitt utsatt for bilkjøring og benyttet som parkeringsplass for håndverkere, beboere og besøkende. Det står ofte fire-fem biler parkert hele dagen i flere uker. Innkjøring skjer ofte med relativ høy hastighet. Dette medfører irritasjon for beboere, hindrer adgang til inngangspartier og medfører stor risiko for at spesielt barn kan bli påkjørt og skadet. Ambulanser og annen syketransport blir hindret. Det hjelper lite med regler som ikke følges opp, og noe må gjøres før det skjer en alvorlig ulykke. Eiere som pusser opp må informere håndverkerne om at de skal benytte gjesteparkeringsplassene og ikke bli stående på gangveiene. For å hindre unødvendig innkjøring må vi ha et system som låser bommene og som evt kan låses opp av eiere med en kode. Styret inngår avtale med et selskap som kan skrive ut parkeringsavgift til de som bryter parkeringsreglene.

Styrets innstilling

Kjøring og parkering på gangveiene er regulert i dagens ordensregler. Styret anbefaler ikke å inngå avtale med parkeringsselskap.

Forslag til vedtak

Unødvendig innkjøring og parkering på gangveiene forbys. Overtredelse medfører parkeringsavgift. Styret inngår avtale med parkeringsselskap.

Sak 11

Økning av felleskostnadene i sameiet fattes av årsmøtet

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Beboerne fikk den 4.2.2026 varsel om at felleskostnadene økes med 5% fra 1.3.2026. Økningen inntrer bare noen uker før årsmøtet, som er berammet til 13.04.2026. Når beboerne nå mottar varsel om økning av felleskostnadene uten samtidig å kjenne til hverken siste års regnskap eller forslag til budsjett, blir

det vanskelig å forholde seg til grunnlaget for økningen, og hvilke forutsetninger og prioriteringer av tiltak kostnadsøkningen og budsjettet bygger på.

Historisk har årsmøtene behandlet og vedtatt budsjett for inneværende år som en del av behandling og-godkjenning av regnskapet, selv om behandling av budsjettet ikke fremkommer eksplisitt i innkalling til eller protokoll fra årsmøtet. Budsjettvedtaket innebærer prioritering og omfang av tiltak som må og kan iverksettes, i lys av forventede inntekter og kostnader. Da er det også naturlig at en eventuell økning av felleskostnadene inngår som en del av budsjettbehandlingen, og ses i sammenheng med siste års regnskap, og med kostnadsutvikling og planlagte tiltak i inneværende år.

Mitt forslag til årsmøtet:

1. Årsmøtet fastsetter felleskostnadene som en del av behandlingen og vedtak av regnskap for foregående år og budsjett for inneværende år.

Dersom denne endring vedrørende fastsettelse av felleskostnader betinger endring i vedtektene, vil mitt forslag t il årsmøtet være at vedtektenes paragraf 9-4 2. ledd endres fra:

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

- *behandle styrets eventuelle årsrapport*
- *behandle og godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår*
- *velge styremedlemmer*
- *behandle vederlag til styret*

Til:

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

- *behandle styrets eventuelle årsrapport*
- *behandle og godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår*
- **behandle og godkjenne budsjett**
- **fastsette felleskostnader**
- *velge styremedlemmer*
- *behandle vederlag til styret*

Mitt forslag er ikke i konflikt med styrets ansvar om til enhver tid ansvar å sikre finansiering av tiltak som er nødvendige for å ivareta forsvarlig forvaltning av boligsameiets verdier. Uavhengig av mitt forslag, kan styret beslutte økning av felleskostnadene når behovet tilsier det, f.eks. når ekstraordinære forhold krever det.

Styrets innstilling

Styret har vurdert dette og rådført oss med OBOS. Styret støtter ikke dette forslaget. Sameiernes kontrollmekanisme ligger i å godkjenne årsregnskapet. Styret har ansvar for drift og vedlikehold av sameiets eiendom og må derfor ha ansvar for utarbeidelse og godkjennelse av budsjett samt fastsette felleskostnader. Det er kun styret som har forutsetninger for å utføre dette arbeidet til sameiets beste. Det vil gjøre arbeidet til styret vanskeligere med en slik mekanisme rundt budsjett og felleskostnader.

Forslag til vedtak

Vedtektenes paragraf 9-4 2. ledd endres slik det fremkommer i beskrivelsen til denne saken. Det tilføyes punkt om at "behandling og godkjenne budsjett" og "fastsette felleskostnader" i gjeldende paragraf 9-4 2. ledd.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens medlemmer har i år vært undertegnede, Petter Brænde og Ståle Kavli.

Følgende styremedlemmer er på valg:

- Morten Bakken (valgt for 1 år etter eget ønsker) Styreleder – Ostadalsveien 62
- Mari Sjøli – styremedlem, Ostadalsveien 66
- Alexander Osa – styremedlem, Ostadalsveien 77

Følgende styremedlemmer er ikke på valg, valgt for to år i 2025:

- Trond Johannesen, Ostadalsveien 64
- Tevje Samodee, Ullernkammen 21
- Gjertrud Waldron, Ostadalsveien 50

Som styreleder foreslås:

Morten Bakken innstilles som styreleder for et år (etter eget ønske)

Som styremedlemmer foreslås:

- Mari Sjøli – Ostadalsveien 66
- Anders Høfft Bjørnstad, Ullernkammen 25

Roller og kandidater

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

- Morten Bakken

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

- Anders Høfft Bjørnstad
- Mari Sjøli

Styrets årsrapport

Ullernåsen Boligsameie - Årsrapport 2025

Styret i Ullernåsen Boligsameie legger med dette frem årsrapporten for 2025. Rapporten gir en oversikt over sameiets drift, økonomi, gjennomførte prosjekter og planer for fremtiden.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

- **Leder:** Morten Bakken (2025-2026)
- **Nestleder:** Trond Johannesen (2025-2027)
- **Styremedlemmer:**
  Tevje Samodee (2025-2027)
  Gjertrud Romuld Waldron (2025-2027)
  Mari Sjølie (2024-2026)
  Alexander Osa (2024-2026)

Valgkomiteen:

- **Leder:** Heidi Gjerde Lester (2025-2027)
- **Medlemmer:** Petter Brænde (2025-2027), Ståle Kavli (2025-2027)

Generelle opplysninger

Sameiet består av 425 seksjoner og er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 971 493 666. Sameiet ligger i bydelene Vestre Aker og Ullern i Oslo kommune.

- **Forretningsfører:** OBOS Eiendomsforvaltning AS
- **Revisor:** Tell Norge AS
- **Daglig leder:** Arne Jensen
- **Kontakt:** Fortrinnsvis via https://vibbo.no/ullernasen, Alternativt via epost: post@ullernaasen.no, tlf til daglig leder.: 484 81 170 eller fysisk i Ostadalsveien 83, onsdag mellom 12:00 – 15:00.

Styrets mandat, arbeidsform og retningslinjer

Sameiermøtet velger styret og styreleder i Ullernåsen Boligsameie. Styret konstituerer seg selv og er ansvarlig for vedlikehold, drift og forvaltning av sameiets eiendom i samsvar med gjeldende lovverk, vedtekter og årsmøtets vedtak.

I 2025 ble det avholdt 13 ordinære styremøter, samt særmøter knyttet til spesifikke prosjekter. Saksdokumenter og beslutninger arkiveres digitalt hos forretningsfører. Styret viderefører kjerneverdiene **Fremtidsrettet, Åpenhet og Raushet**som grunnlag for en bærekraftig og inkluderende forvaltning.

Informasjon om drift og økonomi

Styrets hovedoppgave er å sikre at bygningsmasse og uteområder vedlikeholdes og er i god stand – til beste for eiendomsverdier, trivsel og sikkerhet.

Daglig leder har ansvar for den daglige driften, leder vaktmester, håndterer henvendelser fra beboere og følger opp innleide entreprenører innenfor budsjett. Styret møtes månedlig (unntatt juli), og gjennomgår regnskap, HMS og driftsrapporter på hvert møte.

Styret arbeider etter en rullerende langtidsplan som oppdateres minst én gang i året. Planen styrer prioriteringer for vedlikehold og utvikling frem til 2031, og synliggjør sammenhengen mellom investeringer, økonomi og felleskostnader.

Økonomi

Sameiet har god økonomisk kontroll. Mye av bygningsmassen er derimot rundt 50 år gammel, noe som krever løpende prioriteringer i vedlikeholdet.

2025 – resultat og avvik Driftsresultatet for 2025 ble kr 324 920 før finansposter, mot et budsjett på kr 15 455, et positivt avvik på kr 309 465. Sameiet hadde per 31.12.2025 kr 17 086 888 i disponible midler og en egenkapital på kr 17 216 134. NIBOR-sparekontoen, som gir oss høyere innskuddsrente enn på ordinær sparekonto, ga renteinntekter på kr 742 758, og stod ved årets slutt i
kr 16 195 697.

Det positive avviket skyldes hovedsakelig en omprioritering i prosjektporteføljen: kr 1,8 millioner opprinnelig satt av til betong- og terrasserehabilitering ble omdisponert til akutte utbedringer av råte, fukt, kreosot og maling. Dette var nødvendige tiltak som ikke kunne utsettes, men omdisponeringen gjorde at vi holdt oss innenfor samlet budsjett. I tillegg ble prosjektet oppussing av oppganger nedstemt på ekstraordinært årsmøte og utsatt.

Kostnadsbilde og fellesutgifter Prisøkninger fra Oslo kommune på vann og avløp, samt generelle prisjusteringer fra leverandører, legger press på driftsøkonomien. For å opprettholde forsvarlig vedlikehold justerte styret felleskostnadene med 5,0 % fra 1. mars 2026.

2026 – budsjett Ordinært vedlikehold videreføres på samme nivå som i 2025. Ekstraordinært vedlikehold økes til kr 13 millioner, drevet av installasjon av nye varmtvannsberedere i resterende berederrom, økt innsats på betong- og terrasserehabilitering, samt fortsatt rehabilitering av bodtak. Samlet budsjettert kostnad for drift og vedlikehold i 2026 er kr 17 878 000, en økning på kr 5 393 764 mot 2025.

Rehabilitering av stigeledninger (varmt og kaldt vann) kommer i tillegg og finansieres med låneopptak. Foreløpig estimert månedlig økning i felleskostnader vil være kr 500–700 for de minste leilighetene og kr 1 900–2 100 for de største.

Drift

Uteområdene Skaaret fortsetter som samarbeidspartner for vedlikehold av uteområdene. Vinterdriften med snømåking og strøing fungerte godt i 2025. På sommersiden oppstod det utfordringer da et nytt team overtok ansvaret, og ikke alle områder ble håndtert etter kravene. Hagelaget utarbeidet derfor oppdaterte krav til vedlikehold, spesielt for buskas og villbær.

Dugnad Dugnader ble gjennomført i begynnelsen av mai, organisert per bygg. Hagelaget sto for grilling, som nå er blitt en tradisjon. I forkant ble beboere invitert til befaring på eget område for å se på beskjæring og felling.

Dialog med eksterne Styret og Hagelaget har hatt dialog med Oslo kommune og Montessori-barnehagen om felling og beskjæring av trær. Oslobygg står ved sitt prinsipp om ikke å felle friske trær, men kommunen gjennomførte noe tynning utenfor barnehagens gjerde, og en rogn mellom barnehagen og blokk 1 ble felt. Styret prioriterer en konstruktiv og ikke-konfronterende dialog for å kunne påvirke området utenfor gjerdet. Statnett ryddet buskas og trær under høyspentledningen.

Andre aktiviteter Hagelaget er aktivt og har kontaktpersoner for hvert dugnadsområde. Det er god aktivitet rundt pallekarmene, men plass til flere. Interesserte kan kontakte hagelagets leder Mari Sjølie: marisjolie.oslo@gmail.com.

Brannvern

Brannøvelser ble gjennomført i bygg 1, 2, 3 og 4 med godt oppmøte og uproblematiske evakueringer. Alle brannvarslere er gjennomgått, og beboere med defekte varslere er kontaktet. Defekte varslere i fellesarealer er utbedret av daglig leder i samarbeid med styret.

Utleie av parkeringsplasser og boder

Sameiet disponerer 121 innendørs parkeringsplasser, hvorav mange er ledige. I tillegg er noen av 26 boder i bygg 3 ledig for leie. Ta kontakt med Charlotte Gabrielsen i OBOS: tlf. 22 86 56 00 / 922 32 337, e-post: charlotte.gabrielsen@obos.no.

Forsikring

Sameiets forsikringsleverandør er Tryg Forsikring. Vannlekkasjer er den hyppigste skadetypen, slik det har vært de siste årene. Alle beboere oppfordres til å sjekke sluk og slanger til hvitevarer, og holde renner og sluk fri for snø og mose – flere skader gir høyere forsikringspremie for hele sameiet.

Tomt over søppelanlegg, Ostadalsveien

Vår tomt som strekker seg et stykke over søppelanlegget i Ostadalsveien er noe vi har sett på som en potensiell verdi. Elvia har tinglyste rettigheter på tomten og vil ikke slette disse, da de ikke kan utelukke fremtidig bruk til strømforsyning. Styret forsøker igjen i 2026 å komme i dialog med Elvia for å undersøke mulige endringer.

Telia – internett, TV og strømming

Telia leverer internett, TV og strømming til alle beboere gjennom en Flex-avtale. Tjenestene kan tilpasses og endres når som helst via Min Side på telia.no, inkludert hastighet, TV-pakke og melding om utflytting. Se Vibbo for ytterligere informasjon.

Nye antennemaster for 5G er installert på taket, noe som gir bedre mobildekning for Telias kunder.

Høyspentlinjene

Energidepartementet har besluttet å legge høyspentledningen som går gjennom sameiet i tunnel. Arbeidet ventes å starte i 2027. Les mer: https://www.statnett.no/vare-prosjekter/region-ost/hamang-barum-smestad/

Gjennomførte, pågående og fremtidige prosjekter

Betongrehabilitering (2024 →) Rehabilitering av terrasser og betongelementer er et løpende prosjekt. I 2025 ble 31 terrasser vurdert og utbedret, særlig i bygg 9, med fokus på membran og betongkonstruksjoner. Det er avdekket kloridinntrengning som kan gi korrosjon i armering over tid. Kartlegging av blokkene 1, 3, 4 og 9 videreføres, og omfanget av betong- og terrasserehabilitering økes noe i 2026.

Varmtvannsberedere (2026) Berederne fra 1997 er godt over levetid. Etter et vellykket prøveprosjekt i bygg 5 i 2024 – med varmepumper og dokumenterte energibesparelser på nærmere 35 % – ble Trygg VVS AS valgt som leverandør for resterende berederrom. Asbestholdige bygningsplater er fjernet, vegger er kledd med moderne betongplater, og fundamenter for varmepumper er støpt. Bygg 8 er ferdig rehabilitert. Øvrige berederrom ferdigstilles vår/sommer 2026.

Rehabilitering av stigeledninger – varmt og kaldt vann (2026–2029) Stigeledninger varmt og kaldt vann, har nådd en alder der helhetlig utskifting er nødvendig. Punktvise reparasjoner er ikke lenger tilstrekkelig. En arbeidsgruppe og en beboer-referansegruppe ble opprettet i 2025. Arbeidsgruppen utarbeidet et

beslutningsunderlag til styret, sammen med Øyvind Moen AS, som konkluderte med at stigeledninger varmt og kaldt vann må skiftes. Det har i de siste 10 årene blitt laget flere tilstandsrapporter. I 2014 anbefalte Selvaag å bytte stigeledningene. I 2017 ble det besluttet å utsette til 2026, når sameiet var 50 år gammelt. I 2026 er et utvalg av avløpsrørene inspisert med videokamera og konklusjonen er at de har en restlevetid på 30 år. Det er derfor kun stigeledningene for vann som må skiftes nå. Finansiering legges frem som egen sak på årsmøtet. Informasjon om løsning, kostnad og fremdriftsplan vil komme når dette er klart. Trolig allerede i mai, men før fellesferien. Med oppstart så raskt som mulig. Det er lagt opp til at arbeidene tar ca 2 år. Foreløpige estimater viser en månedlig økning i felleskostnader på mellom kr 500–700 for de minste leilighetene og kr 1 900–2 100 for de største.

El-billading – Aneo Avtalen med Aneo er under oppsigelse og avsluttes i november dersom partene ikke kommer til enighet. Eventuell ny leverandør presenteres før sommeren.

Ullernkammen 16 Klagen på godkjent utkjøring fra Ullernkammen 16 er avslått av Statsforvalteren. Styret har over flere år fulgt alle anbefalte muligheter og engasjert spesialadvokat uten å nå frem.

Radon Radon er en radioaktiv gass som siger opp fra grunnen. Styret starter målinger i samarbeid med fagfolk i løpet av vinteren 2025/26. Resultater og eventuelle tiltak kommuniseres til beboerne i løpet av våren.

Samarbeidspartnere per 1. april 2026

Sameiet har avtaler med flere selskaper for vedlikehold og tjenester:

OBOS er vår forretningsfører og håndterer administrative oppgaver utover daglig leders stillingsinstruks – herunder oppdatering av beboerlister, registrering av eierskifter og leieforhold, samt fakturering av felleskostnader og andre kostnader som utleie av garasjeplass, boder og strømkontakter.

Aker Lås og Nøkkel leverer installasjon og service på låssystemer.

Aneo Mobility AS eier og drifter el-billadenanlegget i garasjen.

Bentes Renhold AS har ansvaret for renhold.

Bygårdsservice AS står for vaktmestertjenesten. Jan Leo Braathen er vår vaktmester.

DE Elektro AS er leverandør innen elektro.

Elotec AS leverer røyk- og brannvarslere i garasjen.

Front Entreprenør AS benyttes til større rehabiliteringer innen tømrerfaget.

InGrid Systems AS er leverandør av røyk- og brannvarsling, og har fra 02.01.2026 overtatt ansvaret fra **Futurehome AS**.

Klima- og Byggservice AS er serviceavtaleleverandør for viftene på taket.

OPAK AS er samarbeidspartner innen rådgivning, prosjekt- og byggeledelse.

Oslo Varme og Bad AS er leverandør innen VVS.

Øyvind Moen AS er samarbeidspartner innen prosjekt- og byggeledelse.

Port Øst AS leverer serviceoppdrag på portene.

Porttelefon Service AS leverer service og oppgradering av porttelefoner.

Repcon AS er spesialister innen rehabilitering av betongskader.

SGI Compliance utfører måling av vannverdier og kontroll for legionellabakterier.

Skadedyr Bekjemperen AS er ansvarlig for skadedyrbekjempelse.

Skaaret Landskap AS har hovedansvaret for sommer- og vintervedlikehold av uteområdene.

Takråd AS forvalter sameiets tak gjennom en forvaltningsavtale.

Telia Norge AS er leverandør av bredbånd og TV.

Trigonor AS og **Vestre AS** leverer benker, bord og lekeapparater utendørs.

Tryg Forsikring leverer, sammen med OBOS, forsikringstjenester til sameiet.

Tømrermester Thor Enoksen AS benyttes til mindre utbedringer innen tømrerfaget.

Til årsmøtet i Ullernåsen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ullernåsen 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, 11. mars 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971493666, KLIENTNR. 1212

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	28 851 424	27 505 736	28 848 455	30 012 000
Andre inntekter	3	58 454	91 200	90 000	90 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**28 909 878**	**27 596 936**	**28 938 455**	**30 102 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 027 923	-1 002 079	-887 000	-1 050 000
Styrehonorar	5	-595 000	-560 000	-560 000	-595 000
Avskrivninger	13	-103 197	-103 195	0	0
Revisjonshonorar	6	-22 750	-23 750	-26 000	-26 780
Forretningsførerhonorar		-599 075	-576 035	-600 000	-627 000
Konsulenthonorar		-628 273	-173 467	-350 000	-500 000
Drift og vedlikehold	7	-12 484 236	-18 553 718	-12 848 000	-17 878 000
Forsikringer		-1 545 679	-1 721 098	-1 680 000	-1 881 600
Kommunale avgifter	8	-5 958 792	-5 324 147	-6 078 000	-6 050 000
Energi/fyring	9	-1 820 045	-1 427 836	-1 750 000	-1 550 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 674 887	-1 628 007	-1 695 000	-1 750 000
Andre driftskostnader	10	-2 125 101	-2 498 106	-2 449 000	-2 361 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-28 584 958**	**-33 591 437**	**-28 923 000**	**-34 269 380**
DRIFTSRESULTAT		**324 920**	**-5 994 501**	**15 455**	**-4 167 380**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	856 356	930 222	500 000	500 000
Finanskostnader	12	-273	-8 869	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**856 083**	**921 353**	**500 000**	**500 000**
ÅRSRESULTAT		**1 181 003**	**-5 073 148**	**515 455**	**-3 667 380**

Overføringer:		
Fra opptjent egenkapital:	0	-5 073 148
Til opptjent egenkapital:	1 181 003	0

ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971493666, KLIENTNR. 1212

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	129 246	232 443
SUM ANLEGGSMIDLER		**129 246**	**232 443**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		87 234	120 966
Forskuddsbetalte kostnader		1 015 650	22 782
Andre kortsiktige fordringer	14	4 199	0
Driftskonto OBOS-banken		465 046	787 739
Driftskonto OBOS-banken II		23 501	4 753
Skattetrekkskonto OBOS-banken		28 821	29 044
Sparekonto OBOS-banken		18 632 388	17 805 932
Sparekonto OBOS-banken II		325 383	314 416
SUM OMLØPSMIDLER		**20 582 222**	**19 085 632**
SUM EIENDELER		**20 711 468**	**19 318 075**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		17 216 134	16 035 131
SUM EGENKAPITAL		**17 216 134**	**16 035 131**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		526 626	319 018
Leverandørgjeld		2 264 340	2 265 125
Skyldige offentlige avgifter	15	60 823	59 757
Annen kortsiktig gjeld	16	643 545	639 043
SUM KORTSIKTIG GJELD		**3 495 334**	**3 282 944**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**20 711 468**	**19 318 075**

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 10.03.2026
Styret i Ullernåsen Boligsameie

Morten Bakken	Alexander Enderud Bernhoft Osa	Trond Johannesen
Mari Sjølie	Gjertrud Romuld Waldron	Tevje Samodee

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bodleie	159 000
Strøm Elbil	33 456
Felleskostnader	28 170 916
Garasje	470 052
Leie av lokale	18 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**28 851 424**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Forsikringoppgjør utbetalt	335
Leieinntekter Telenor	39 769
Nøkler	18 350
SUM ANDRE INNTEKTER	**58 454**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-717 543
Påløpte feriepenger	-89 693
Arbeidsgiveravgift	-200 380
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-18 907
Yrkesskadeforsikring	-1 400

SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 027 923**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-595 000
SUM STYREHONORAR	**-595 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-6 145

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-22 750
SUM REVISJONSHONORAR	**-22 750**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse - Øyvind Moen, Opak, Sintef	-1 368 960
Takarbeid - Takråd A.Kalland ØST AS	-254 416
VVS-arbeider - DE Elektro, Bygårdsservice, Thor Enoksen	-135 051
Terrasser - Repcon, Ødegård & Lund	-3 595 442
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-5 353 869**
Drift/vedlikehold bygninger	-2 843 944
Drift/vedlikehold VVS	-319 640
Drift/vedlikehold elektro	-358 601
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 912 544
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-34 983
Drift/vedlikehold brannsikring	-654 446
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-13 644
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-80 952
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-790 687
Egenandel forsikring	-96 000
Kostnader dugnader	-24 924
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-12 484 236**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-4 462 177
Feie- og tilsynsgebyr	-4 374
Renovasjonsgebyr	-1 492 241
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-5 958 792**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 820 045
SUM ENERGI / FYRING	**-1 820 045**

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-7 895
Container	-38 593
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 500
Håndverktøy	-3 989
Diverse utstyr	-13 396
Annet driftsmateriale	-97 911
Vaktmestertjenester	-1 128 326
Vakthold	6 000
Renhold ved firmaer	-564 154
Andre driftskostnader	-99 576
Kontor- og datarekvisita	-42 383
Trykksaker	-20 966
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-25 896
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 145
Andre kontorkostnader	-18 948
Telefon, annet	-6 303
Porto	-13 440
Bank- og kortgebyr	-8 551
Øreavrunding	-315
Velferdskostnader	-21 813
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 125 101**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 894
Renter av sparekonto i OBOS-banken	835 798
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 681
Andre renteinntekter	6 984
SUM FINANSINNTEKTER	**856 356**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-273
SUM FINANSKOSTNADER	**-273**

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Benk lekeplass		
Tilgang 2021	204 426	
Tilgang 2022	54 505	
Avskrevet tidligere	-156 716	
Avskrevet i år	-51 105	
		51 110
Lekeplass		
Tilgang 2022	260 452	
Avskrevet tidligere	-130 225	
Avskrevet i år	-52 091	
		78 136
Sykkelstativ		

Tilgang 2019	306 520	
Avskrevet tidligere	-306 519	
Avskrevet i år	-1	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**129 246**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-103 197**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker - Erstatning mottatt 2026	4 199
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**4 199**

NOTE 15
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-28 821
Skyldig arbeidsgiveravgift	-32 002
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-60 823**

NOTE 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-89 693
Gebyr og fakturaomkostninger	-35
Tilgodebeløp ladebokser - ANEO	-553 817
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-643 545**

Administrasjonsavtale vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Det er i dag inngått følgende administrasjonsavtale mellom:

OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 393 Alnabru

og

Ullernåsen Boligsameie- org. nr 971493666 - org.nr (heretter Eierseksjonssameiet), c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 393 Alnabru

Punkt 1.
Vilkår

Årsmøtet har den 13.04.2026 besluttet å inngå en administrasjonsavtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om seksjonseiernes mulighet for innfrielse av Eierseksjonssameiets Fellesgjeld.

Med Fellesgjeld forstås den gjeld som Eierseksjonssameiet har overfor långiver. Hver enkelt sameier hefter proratarisk for Fellesgjelden jf. Eierseksjonsloven § 30.

Avtalen forutsetter at Eierseksjonssameiet har tatt inn følgende setning i vedtektene: "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.
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. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette ".

Eierseksjonssameiet forplikter seg til at innbetalingene fra seksjonseierne i sin helhet skal benyttes til nedbetaling av sameiets lån i, og gir OBOS Eiendomsforvaltning AS alle fullmakter som er nødvendige for å gjennomføre dette.

Administrasjonsavtalen kan maks gjelde for 4 - fire lån. Lånetype må godkjennes av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Såfremt en eller flere seksjonseiere har benyttet seg av muligheten til å innfri sin andel fellesgjeld så kan ikke Eierseksjonssameiet:

- endre løpetid
- foreta opplåning på lån som omfattes av denne avtale
- foreta ekstraordinær nedbetaling av lånet
- avtale avdragsfrihet

Eierseksjonssameiet kan etter undertegning av nærværende avtale ikke binde renten på lånet uten vedtak fra årsmøte. Det vil ikke være mulig for seksjonseierne å innfri sin andel av felleslånet i perioden hvor fastrenteavtalen løper.

Eventuelle innbetalinger til dekning av andel fellesgjeld i forkant av låneopptak, før denne avtalen er trådt i kraft, blir å anse som en innbetaling under samme betingelser som ovennevnte vilkår.

Punkt 2.
Forbehold

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. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Punkt 3.
Seksjonseiernes forpliktelser og rettigheter

For gjennomføring av denne avtalen vil OBOS Eiendomsforvaltning AS på vegne av Eierseksjonssameiet inngå en avtale med de seksjonseierne som ønsker å benytte seg av ordningen. Disse avtalebetingelsene er en del av nærværende avtale, se vedlegg.

Eierseksjonssameiet er blant annet innforstått med at:

- Avtalen betinger full innfrielse pr lån av seksjonseierens andel av fellesgjelden.
- Seksjonseier vil få tilsendt en egen faktura for innbetalingen fra forretningsfører.
- Beløpet må være kreditert Eierseksjonssameiets driftskonto 10 dager før forfall på lånet. Dersom beløpet ikke er kreditert Eierseksjonssameiets driftskonto innen avtalt dato vil beløpet bli returnert til seksjonseier.
- Seksjonseier er selv ansvarlig for at fakturaen er mottatt i tide.
- Den enkelte seksjonseier har kun anledning til å foreta en innfrielse på den totale restgjeld. Innfrielse kan skje to ganger pr år/halvårlig etter avtale.
- Seksjonseier må betale et vederlag per innbetaling for å benytte seg av avtalen og muligheten til å nedbetale på sin andel av fellesgjeld.

Punkt 4.
Administrasjon

Det opprettes et eget beløp, kapitalkostnader, på fakturaene for felleskostnader for de seksjonseiere som ikke innfrir sin andel fellesgjeld. Kapitalkostnadene blir fastsatt i forhold til avdrag og renter på eierseksjonssameiets lån fordelt etter sameiebrøken eller annen lovlig vedtatt fordelingsnøkkel.

Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader ved renteendringer på Eierseksjonssameiets lån vil bli korrigert på seksjonens fremtidige fakturaer for felleskostnader.

Punkt 5.
Vederlag

Denne avtale ligger utenfor den ordinære forretningsførerkontrakt. Som vederlag for denne tjenesten blir Eierseksjonssameiet belastet en engangskostnad p.t. pålydende kr 25 000,- inkl. mva. I tillegg påløper et administrasjonsgebyr per år på 10 % av årlig forretningsførerhonorar, minimum p.t. kr 8750,- og maksimum p.t. kr 17 500,- inkl mva pr lån.

Punkt 6.
Varighet

Denne avtale opphører når de låneforhold som er omfattet av avtalen er innløst.

Denne avtalen opphører også parallelt med en eventuell oppsigelse av OBOS Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører.

Punkt 7.
Tvisteløsning

Partene vedtar Oslo tingrett som verneting i alle tvister som gjelder forståelse av denne kontrakt.

Denne avtale er utstedt i 2 - to eksemplarer. Ett til hver av partene.

Sted, dato

For OBOS Eiendomsforvaltning AS
Boligsameie

_____

For Ullernåsen

_____

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 13.04.26
Selskapsnummer: 1212 **Selskapsnavn:** ULLERNÅSEN 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: _____

NORGE P.P.
posten

Returadresse:
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 Oslo



OBOS

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Freserveien 1
Postboks 6666
St. Olavs Plass
0129 Oslo

Tlf. 22 86 55 00
E-post:
eiendomsforvaltning@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

ÅR	OVERSIKT LANGTIDSPLANEN	SUM	Terrasserehab. 1-3-4-9.	Nye varmtvannsberedere	Bodtak	Sigeledninger vann i alle sjakter	Rørfornying avløpsør.	SUM	Oppuss
2025	EGENKAPITAL 2)	15 894							
	KOSTNAD DRIFT		6 000	1 500	500			8 000	
	DRIFTSRESULTAT							515	
2026	EGENKAPITAL	16 409						16 905	
	KOSTNAD DRIFT		6 000	1 500	500			8 000	
	DRIFTSRESULTAT							496	
2027	EGENKAPITAL	16 905						- 1 455	
	KOSTNAD DRIFT			1 500	500		25 000	27 000	
	DRIFTSRESULTAT							- 18 360	
2028	EGENKAPITAL	- 1 455						- 17 512	
	KOSTNAD DRIFT						25 000	25 000	
	DRIFTSRESULTAT							- 16 057	
2029	EGENKAPITAL	- 17 512						- 33 257	
	KOSTNAD DRIFT					25 000		25 000	
	DRIFTSRESULTAT							- 15 745	
2030	EGENKAPITAL	- 33 257						- 48 679	
	KOSTNAD DRIFT					25 000		25 000	
	DRIFTSRESULTAT							- 15 422	
2031	EGENKAPITAL	- 48 679						- 38 766	
	KOSTNAD DRIFT					-	-	-	
	DRIFTSRESULTAT							9 913	

1) Alle de forslåtte tiltakene er basert på budsjettestimater. Hvert enkelt tiltak skal besluttes etter anbudsinnhenting og beslutning av styret eller årsmøtet.

2) Skjemaet viser samspillet mellom vår egenkapital og behovet for driftskapital. Egenkapitalen er hva vi går inn i det enkelte år med (tallet øverst til venstre i hver årskolonne), og hvordan denne utvikler seg i perioden gjennom ordinær husleieinnbetaling, og tiltak finansiert gjennom driften. Budsjett- og tiltaksplanen vil bli løpende oppdatert etterhvert som tallmaterialet blir ytterligere presisert.

3) Dersom det ekstraordinære årsmøtet i 2023 gir sin aksept til forslaget til oppussing av oppgangene som er planlagt presentert da, vil styret måtte justere i fremdriftsplanen.



Protokoll til årsmøte 2026 for ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 971493666
Møtet ble avholdt 13. april kl. 17:30, Persbråten Videregående skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 94
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 10

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Carl Fredrik Arntzen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en fremmøteliste før møtet ble åpnet og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Fremmøtelisten legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Mathias Gellein og Tone Hilde Andersen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

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.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 595 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 595 000
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig**

7. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Styret fremmer forslag om at UBS inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av fellesgjeld i Eierseksjonssameiet. Avtalen er vedlagt til orientering for årsmøtet. Administrasjonsavtalen vil gjelde fremtidig låneopptak knyttet til rehabilitering av stigeledninger og avløpsrør.

Avtaleforholdene
Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra Eierseksjonssameiet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte seksjonseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

De seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med Eierseksjonssameiet v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS. Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseier(ne) innbetale hele sin andel fellesgjeld. Innbetaling kan kun foretas to ganger pr år. Det er kun anledning til å innbetale fellesgjeld på lån med flytende rente.

Avtalens viktigste betingelser:

- Ordningen forutsetter en vedtektsendring iht. forslag til vedtak
- Det kan kun foretas full innfrielse per lån og innbetalt beløp kan ikke reverseres
- Seksjonseiere må være klar over sitt debitoransvar uavhengig av innbetalingen.
- Avregning ved for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader følger seksjonen
- Selskapet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet etter inngått avtale
- Selskapet kan ikke avtale avdragsfrihet
- Innbetalinger kan kun foretas på lån med flytende rente

Kostnader
Eierseksjonssameiet må betale kr 25 000,- inkl mva i etableringskostnad til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for avtalen er på 10 % av forretningsfører honoraret, dog minimum kr 8 750,- inkl mva og maksimum kr 17 500,- inkl mva pr lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da administrasjonsavtalen ikke kan benyttes.

Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen må inngå avtale og betale vederlag per innbetaling på kr 2 000,- inkl mva til OBOS.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. 52 stemte nei**

8. Forslag til vedtak om oppgradering av aktivitetsområde i OV 66

Fremmet av: Sidney Øivind Tangen

I Ostadalsveien 66, Blokk 3, har sameiet et lokale med flere rom, dusj, toalett og badstue. Tidligere kunne beboerne benytte badstuen mot å betale for nøkkeltilgang. Senere er rommet blitt bruk som hvilerom for arbeidere som har jobbet for sameiet. Tidvis har også lokalet blitt utleie. På et tidligere årsmøte ble det besluttet å lage trimrom her, men dette stoppet dengang pga. kostnader til ventilasjon og isolasjon. Det foreslås nå å se på hvordan disse lokalene kan benyttes til ulike aktiviteter for sameiet

Bakgrunn

I OV 66, over garasjen med egen inngang, finnes altså et område med flere rom som i dag brukes sporadisk. Lokalet består av:

· Et rom med dusjer og en fungerende badstue

· Et toalettrom

· Et kjøkkenområde som nylig er oppgradert

· Et større rom som kan egne seg til flere typer aktiviteter, dersom det oppgraderes.

Behov for oppgradering

For at aktivitetsområdet skal kunne utnyttes, foreslås noen oppgraderinger:

· Oppgradere ventilasjonen

· Montere gips på veggene

· Installere himling i taket

· Legge gummigulv

· Gjøre mindre utbedringer i badstuen og tilhørende rom.

Det større rommet kan da brukes til aktiviteter som trim, møter, barnebursdager og lignende.

Krav til støy og bruk

Av hensyn til beboerne over, må aktivitetene være støyfrie. Det innebærer:

· Kun bruk av stille trimapparater (f.eks. romaskin, ergometersykkel, tredemølle)

· Unngå utstyr og aktiviteter som skaper støy, som metallapparater og høyttalere ol.

· Innføre restriksjoner på bruken av rommet for å sikre lavt støynivå.

Beboere i umiddelbar nærhet bør ha ekstra innflytelse dersom det oppstår sjenerende støy. Det kan vurderes å installere permanent støymåling med visuell tilbakemelding, slik at støynivået holdes innenfor akseptable grenser.

Kostnadsramme

Det foreslås å sette av et budsjett inntil 1 000 000 kroner til. Dette beløpet vil med noe egeninnsats kunne dekke kostnader til oppgradering av aktivitetsrommet samt oppgradering og forskjønning av badstuen, gangen, kjøkkenet

Dette forslaget er drøfte med daglig leder, som bekrefter at tidligere innhentede tilbud bekrefter kostadsrammen.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget. Sett i lys av de vedlikeholdsbehovene sameiet har, ønsker ikke styret å bruke ressurser på foreslåtte tiltak.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. 3 stemmer for, resten imot.**

9. Plass til bilstell

Fremmet av: Mimi Trude Jacobsen

En plass der det er mulig å vaske bil, skifte dekk etc. Det er flere steder det er mulig, men man bør ha vanntilgang.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget. Dette krever større investeringer i teknisk infrastruktur som styret ikke ønsker å prioritere.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. 4 stemmer for, resten imot.**

10. Stopp parkering og unødvendig innkjøring på sameiets gangveier

Fremmet av: Inger Ann Ulstein

Parkering og innkjøring på gangveiene.

På tross av at det ikke er tillatt med parkering og innkjøring på gangveiene har gangveiene de siste årene i stadig større grad blitt utsatt for bilkjøring og benyttet som parkeringsplass for håndverkere, beboere og besøkende. Det står ofte fire-fem biler parkert hele dagen i flere uker. Innkjøring skjer ofte med relativ høy hastighet. Dette medfører irritasjon for beboere, hindrer adgang til inngangspartier og medfører stor risiko for at spesielt barn kan bli påkjørt og skadet. Ambulanser og annen syketransport blir hindret. Det hjelper lite med regler som ikke følges opp, og noe må gjøres før det skjer en alvorlig ulykke. Eiere som pusser opp må informere håndverkerne om at de skal benytte gjesteparkeringsplassene og ikke bli stående på gangveiene. For å hindre unødvendig innkjøring må vi ha et system som låser bommene og som evt kan låses opp av eiere med en kode. Styret inngår avtale med et selskap som kan skrive ut parkeringsavgift til de som bryter parkeringsreglene.

Styrets innstilling

Kjøring og parkering på gangveiene er regulert i dagens ordensregler. Styret anbefaler ikke å inngå avtale med parkeringsselskap.

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Ikke vedtatt. Med et overveldende flertall imot forslaget.**

11. Økning av felleskostnadene i sameiet fattes av årsmøtet

Beboerne fikk den 4.2.2026 varsel om at felleskostnadene økes med 5% fra 1.3.2026. Økningen inntrer bare noen uker før årsmøtet, som er berammet til 13.04.2026. Når beboerne nå mottar varsel om økning av felleskostnadene uten samtidig å kjenne til hverken siste års regnskap eller forslag til budsjett, blir det vanskelig å forholde seg til grunnlaget for økningen, og hvilke forutsetninger og prioriteringer av tiltak kostnadsøkningen og budsjettet bygger på.

Historisk har årsmøtene behandlet og vedtatt budsjett for inneværende år som en del av behandling og-godkjenning av regnskapet, selv om behandling av budsjettet ikke fremkommer eksplisitt i innkalling til eller protokoll fra årsmøtet. Budsjettvedtaket innebærer prioritering og omfang av tiltak som må og kan iverksettes, i lys av forventede inntekter og kostnader. Da er det også naturlig at en eventuell økning av felleskostnadene inngår som en del av budsjettbehandlingen, og ses i sammenheng med siste års regnskap, og med kostnadsutvikling og planlagte tiltak i inneværende år.

Mitt forslag til årsmøtet:

1. Årsmøtet fastsetter felleskostnadene som en del av behandlingen og vedtak av regnskap for foregående år og budsjett for inneværende år.

Dersom denne endring vedrørende fastsettelse av felleskostnader betinger endring i vedtektene, vil mitt forslag t il årsmøtet være at vedtektenes paragraf 9-4 2. ledd endres fra:

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

- *behandle styrets eventuelle årsrapport*
- *behandle og godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår*
- *velge styremedlemmer*
- *behandle vederlag til styret*

Til:

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

- *behandle styrets eventuelle årsrapport*
- *behandle og godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår*
- **behandle og godkjenne budsjett**
- **fastsette felleskostnader**
- *velge styremedlemmer*
- *behandle vederlag til styret*

Mitt forslag er ikke i konflikt med styrets ansvar om til enhver tid ansvar å sikre finansiering av tiltak som er nødvendige for å ivareta forsvarlig forvaltning av boligsameiets verdier. Uavhengig av mitt forslag, kan

styret beslutte økning av felleskostnadene når behovet tilsier det, f.eks. når ekstraordinære forhold krever det.

Styrets innstilling
Styret har vurdert dette og rådført oss med OBOS. Styret støtter ikke dette forslaget. Sameiernes kontrollmekanisme ligger i å godkjenne årsregnskapet. Styret har ansvar for drift og vedlikehold av sameiets eiendom og må derfor ha ansvar for utarbeidelse og godkjennelse av budsjett samt fastsette felleskostnader. Det er kun styret som har forutsetninger for å utføre dette arbeidet til sameiets beste. Det vil gjøre arbeidet til styret vanskeligere med en slik mekanisme rundt budsjett og felleskostnader.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Med et overveldende flertall imot, og 7 stemmer for.**

12. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens medlemmer har i år vært undertegnede, Petter Brænde og Ståle Kavli.

Følgende styremedlemmer er på valg:

- Morten Bakken (valgt for 1 år etter eget ønsker) Styreleder – Ostadalsveien 62
- Mari Sjøli – styremedlem, Ostadalsveien 66
- Alexander Osa – styremedlem, Ostadalsveien 77

Følgende styremedlemmer er ikke på valg, valgt for to år i 2025:

- Trond Johannesen, Ostadalsveien 64
- Tevje Samodee, Ullernkammen 21
- Gjertrud Waldron, Ostadalsveien 50

Som styreleder foreslås:

Morten Bakken innstilles som styreleder for et år (etter eget ønske)

Som styremedlemmer foreslås:

- Mari Sjøli – Ostadalsveien 66
- Anders Høfft Bjørnstad, Ullernkammen 25

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Morten Bakken

Ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Morten Bakken

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Anders Høfft Bjørnstad

Mari Sjøli

Ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Anders Høfft Bjørnstad
Mari Sjøli

Følgende bes protokollført:

Det protesteres mot at utskifting av stigeledninger kun er nevnt i et lite avsnitt under styrets årsrapport (pkt. 5). Utskifting av stigeledninger er ikke noe styret har kompetanse til å beslutte. Det er et ekstraordinært og kostbart tiltak, som sameiermøtet må ta stilling til. Det samme gjelder finansiering av tiltaket. Dersom det er nødvendig å skifte ut stigeledningene, bes det om at det innkalles til et eget møte hvor dette behandles:

1. Om det skal gjøres (dokumentert behov)

2. Hvordan/av hvem det skal gjøres

3. Hvordan det skal finansieres

Innkallingen må inneholde tilstrekkelig bakgrunn/informasjon til at sameierne kan ta informerte valg/stilling til de tre ovennevnte punktene.

Mvh. Anne-Li N. Ferguson

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1212
ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. oktober kl. 09:00 og lukker 16. oktober kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1212

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Bakgrunn for det ekstraordinære digitale årsmøtet

Ullernåsen Boligsameies nåværende revisor PwC har besluttet å selge deler av sin revisjon og rådgivningsvirksomhet, ved å etablere et nytt selskap. Dette innebærer for Ullernåsen Boligsameie et revisorbytte. Sameiet har plikt til å ha revisor etter eierseksjonssloven § 65. Videre er det utenfor styrets kompetanse å selv utpeke ny revisor, da revisor skal være valgt av årsmøtet.

Styret har valgt å gjennomføre årsmøtet digitalt ettersom dette er den eneste saken som skal behandles, og digital gjennomføring vil egne seg godt for den aktuelle saken.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av ny revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret innstiller på at vår rådgiver i OBOS Eiendomsforvaltning velges som møteleder i det digitale årsmøtet.

Forslag til vedtak
Aleksander Gripstad Svinddal er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
For å sikre at den som utpekes til protokollvitne er tilstede i det digitale årsmøtet, foreslår styret at det velges et protokollvitne som forplikter seg til å delta. Styret foreslår Trond Johannesen som protokollvitne. Protokollen gjøres tilgjengelig på Vibbo.no etter at årsmøtet er avholdt.

Forslag til vedtak
Trond Johannesen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I forbindelse med nåværende revisors avvikling av sin revisjonsvirksomhet er det opprettet et nytt selskap. Det nye selskapet vil har et midlertidig navn PwC Assurance AS med org nummer 834 836 912. Ullernåsen Boligsameie har fått tilbud fra det nye selskapet som ikke medfører etableringsgebyr eller oppstartshonorar. PwC Assurance trer også inn i PwCs eksisterende samarbeidsavtale med OBOS og viderefører eksisterende praksis og rutiner som boligselskapet er vant med.

Styrets innstilling

Styret foreslår at årsmøtet velger PwC Assurance med organisasjonsnummer 834 836 912 som ny revisor for sameiet. Siden det ikke er noen oppstartskostnader knyttet til byttet, og fordi samarbeidet er godt, ser styret ingen behov for å ikke akseptere tilbudet som PwC har gitt.

Forslag til vedtak

PwC Assurance AS med org nummer 834 836 912 velges som sameiets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 13.10.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 16.10.25
Selskapsnummer: 1212 **Selskapsnavn:** ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Aleksander Gripstad Svinddal er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Trond Johannesen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av ny revisor

PwC Assurance AS med org nummer 834 836 912 velges som sameiets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 971493666
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. oktober kl. 09:00 til 16. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 150.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret innstiller på at vår rådgiver i OBOS Eiendomsforvaltning velges som møteleder i det digitale årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Aleksander Gripstad Svinddal er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **120**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **29**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av en eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
For å sikre at den som utpekes til protokollvitne er tilstede i det digitale årsmøtet, foreslår styret at det velges et protokollvitne som forplikter seg til å delta. Styret foreslår Trond Johannesen som protokollvitne. Protokollen gjøres tilgjengelig på Vibbo.no etter at årsmøtet er avholdt.

> **Forslag til vedtak:**
> Trond Johannesen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **116**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **34**
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: **118**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **32**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av ny revisor

I forbindelse med nåværende revisors avvikling av sin revisjonsvirksomhet er det opprettet et nytt selskap. Det nye selskapet vil har et midlertidig navn PwC Assurance AS med org nummer 834 836 912. Ullernåsen Boligsameie har fått tilbud fra det nye selskapet som ikke medfører etableringsgebyr eller oppstartshonorar. PwC Assurance trer også inn i PwCs eksisterende samarbeidsavtale med OBOS og viderefører eksisterende praksis og rutiner som boligselskapet er vant med.

Styrets innstilling
Styret foreslår at årsmøtet velger PwC Assurance med organisasjonsnummer 834 836 912 som ny revisor for sameiet. Siden det ikke er noen oppstartskostnader knyttet til byttet, og fordi samarbeidet er godt, ser styret ingen behov for å ikke akseptere tilbudet som PwC har gitt.

> **Forslag til vedtak:**
> PwC Assurance AS med org nummer 834 836 912 velges som sameiets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **117**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **33**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

V E D T E K T E R

for

Ullernåsen Boligsameie org. nr. 971 493 666

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 15.04.2024 og erstatter vedtekter vedtatt 8. april 1999.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Ullernåsen Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 13.08.1975.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 424 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 28., bnr. 827 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og eventuelt en tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, inklusive terrasser, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Lager
- Bod

(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 fremkommer av den tinglyste seksjoneringssøknaden og er i Ullernåsen Boligsameie lik for hver seksjon.

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. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret eller årsmøtet. Styret kan bare godkjenne de tiltak som er innenfor deres beslutningsmandat eller er blitt delegert til styret fra årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Innvendige endringer i den enkelte seksjon, som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas uten forutgående godkjenning fra styret eller årsmøtet.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret eller årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon og arealer som seksjonen har eksklusiv bruksrett til.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel og arealer som seksjonseier har eksklusiv bruksrett til.

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

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

3-2 Særlig om innglassing av balkong/terrasser
(1) Årsmøtet har gitt styret delegasjonsfullmakt til å behandle søknader om innglassing av balkonger/terrasser. Seksjonseier som ønsker å oppføre eller endre innglassing skal søke styret om godkjennelse. Byggesøknad til kommune eller tiltaket skal ikke igangsettes før godkjennelse fra styret.

(3) Vedlikeholds, reparasjons og utskiftningsplikten for innglassingen påligger seksjonseieren.

(4) Styret har utarbeidet retningslinjer for innglassing som seksjonseier plikter å følge ved godkjennelse av søknad. Retningslinjene anses ikke som en del av vedtektene og endring anses ikke som vedtektsendring.

(2) Skade på vinterhage omfattes ikke av sameiets eiendomsforsikring. Seksjonseier må selv sørge for egen forsikring av innglassingen.

3-3 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering
Det er parkeringsplasser i garasjer i sameiet. Av disse ligger

- 420 som fellesareal disponert med eksklusiv bruksrett av seksjonseierne
- Øvrige garasjeplasser ligger også på fellesareal, men disponeres av sameiet

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Ifølge opprinnelig seksjonering følger det eksklusiv bruksrett til en parkeringsplass med de første 420 boligseksjonene. Øvrige parkeringsplasser er disponert til utleie og styret har fullmakt til å administrere dette.

(2) Parkeringsplass kan bare selges sammen med hoveddelen.

(3) Parkeringsplassen kan fritt leies ut etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten og arealer som seksjonseier er gitt eksklusiv bruksrett til, unntatt garasjeplasser.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

(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.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter kjøpesummene ifølge utgangsskjøtene for den enkelte seksjon. Inntekter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken om ikke annet er vedtatt med tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder.

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal være iht. 6-1 (1).

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 ordensregler

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. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

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 valgkomite

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fem andre medlemmer.

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Valgkomiteen legger frem et forslag til godtgjørelse på årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget med mindre årsmøtet har tatt stilling til det.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes 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) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne (sameiet) forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

8-7 Valgkomite
Valgkomite i Ullernåsen Boligsameie består av 3 medlemmer. Disse velges for 2 år av gangen såfremt ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Medlemmer av valgkomiteen må være fysiske personer og myndige. Valgkomiteen skal overfor årsmøtet foreslå leder og medlemmer til styret når disse er på valg. Styret skal overfor årsmøtet foreslå leder og medlemmer til valgkomiteen når disse er på valg.

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 eventuelle årsrapport
- behandle og godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsrapport, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere 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 stedet 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) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

i) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

ORDENSREGLER I ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE

Innholdsfortegnelse

ORDENSREGLER I ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE 1

1. Generelt 2

2. Bruk og orden 2

3. Terrasser og balkonger 3

4. Oppganger og øvrige fellesareal 3

5. Avfallshåndtering 4

6. Garasjer 4

7. Gangveier og parkering 5

8. Dyrehold 5

9. Skader og forsikring 5

1. Generelt

1.1 Ordensreglenes formål er å ivareta hensynet til sameiets drift, samt å sikre mot unødvendige skader og tap. I tillegg skal de bidra til å skape gode naboforhold.

1.2 Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

1.3 Seksjonseierne plikter å rette seg etter ordensreglene og ta ansvar for at disse overholdes av husstanden og besøkende. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon er ansvarlig for leietakernes kjennskap til og overholdelse av reglene.

1.4 Eventuelle brudd på reglene forutsettes forsøkt ordnet direkte mellom berørte seksjonseiere. Skulle det vise seg at dette fører til vanskeligheter, kan forholdet meldes videre til styret.

1.5 Styret er tilgjengelig i forhåndsannonserte tider for Åpent Hus. Daglig leder er tilgjengelig i kontortiden. Vakttelefon (til vaktmester) skal kun benyttes ved akutte hendelser hvor varsling ikke kan vente til vaktmesters/daglig leders ordinære arbeidstid.

2. Bruk og orden

2.1 Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere og beboere.

2.2 I tidsrommet kl. 23.00 - 07.00 må det vises særlig hensynsfullhet. Musikk- og sangundervisning, dagmammavirksomhet eller annen næringsvirksomhet som kan være til sjenanse for naboer, tillates kun etter skriftlig samtykke fra naboene og styrets godkjennelse. Alminnelig hjemmekontor og lignende er tillatt.

2.3 Det må utvises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap. Slik aktivitet skal legges til et tidspunkt på dagen når det er til minst sjenanse for andre.

2.4 Ovennevnte aktiviteter skal ikke foregå over et lengre tidsrom uten at naboene er informert. All støyende oppussingen skal varsles. Dersom oppussingen medfører støy utover én dags varighet, må den varsles minst én uke før oppstart med både dato og tidspunkt for når det støyende arbeidet skal foregå. Henge opp nabovarsel i alle oppganger i samme bygg, da arbeider i betongen forplanter seg i hele bygget.

2.5 Tillatt tidsrom for arbeider, hverdager 07.00 - 21.00, ingen støyende arbeider 07.00 - 08.00 og etter 17.00, lørdager kun korte (f.eks. borre i betong for feste av bilde) ellers ingen støyende arbeider. Søndag og helligdager ingen støyende arbeider.

2.3 Boenhetene skal til enhver tid holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. For å unngå at vannlås i sluk i våtrom tørker ut, bør varmekabler slås av hvis boenheten skal stå tom i mer enn tre dager.

2.4 Avtrekk/lufteventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. Ytterligere avtrekksvifter må ikke monteres da dette skaper overtrykk i det felles lufteanlegget og fører til at anlegget mister sin funksjon.

3. Terrasser og balkonger

3.1 Seksjonseieren har ansvar for skjøtsel av terrasse- og balkongkassene. Eventuelle busker og trær skal ikke være høyere enn boddøren. All beplantning skal holdes innenfor den ytre kanten av kassene.

3.2 Automatisk vanningsanlegg i kassene eller bruk av slange for vanning og spyling på terrassene er ikke tillatt.

3.3 Tørking av tøy på terrasse og balkong kan bare skje dersom dette ikke er til sjenanse for naboene. Tøyet skal henges så lavt at det ikke er synlig utenfra.

3.4 Grilling er tillatt, så fremt det skjer uten å være til sjenanse for naboene. Det oppfordres sterkt til bruk av gass- eller elektrisk grill.

3.5 Det er seksjonseiers ansvar å sørge for at renner og sluk holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp av vann. Ved store snømengder om vinteren er det nødvendig å fjerne snø for å hindre vannmengder ved smelting.

4. Oppganger og øvrige fellesareal

4.1 Inngangsdørene til oppgangene skal til enhver tid holdes låst.

4.2 I oppgangene er det ikke tillatt å hensette andre gjenstander enn barnevogn, rullator og rullestol. Disse kan plasseres innenfor inngangsdøren til oppgangen.

4.3 Seksjonseier plikter å sørge for navneskilt på egen inngangsdør, samt at egen postkasse er forsynt med standard type skilt.

4.4 I hver oppgang skal det være valgt eller utpekt en kontaktperson man kan henvende seg til i saker av felles interesse for seksjonseiere i oppgangen, og som kan koordinere fellestiltak. Oppgangskontaktene er kontaktpersoner for styret og daglig leder.

4.5 Enhver forurensning/forsøpling av fellesarealer er forbudt. Det er satt opp søppel-kasser over hele området. Disse skal benyttes. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer etter egne barns aktiviteter. Leketøy som ikke er i bruk, skal

oppbevares privat eller på lekeplasser.

4.6 Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper fra terrasse/balkong eller på fellesområdene.

4.7 Felles dugnad med opprydding av fellesareal og i grøntanlegg iverksettes årlig. Seksjonseierne oppfordres til å delta.

4.8 Beplantning i trau eller blomsterpotter foran oppgangene forutsettes vedlikeholdt av seksjonseierne i vedkommende oppgang.

4.9 Ballspill er ikke tillatt mot fasader og bodvegger.

5. Avfallshåndtering

5.1 Avfallshåndteringen i sameiet følger Oslo kommunes retningslinjer. Søppelsjaktene i oppgangene er ikke i bruk. Restavfall, plastemballasje, matavfall, papir og glass skal deponeres i avfallscontainere på eller tilgrensende sameiets område. Avfall skal ikke hensettes i oppgangene eller på øvrig fellesareal.

5.2 Ved bruk av midlertidige avfallsløsninger som Isekk eller liknende, skal slike fjernes etter maks fem dager, og ikke bli stående over helgen. Ved behov for bruk over en uke skal daglig leder gis beskjed. Sekken skal merkes med seksjonseiers navn og telefonnummer. Sekken skal plasseres slik at den ikke er til hinder for andre eller blokkerer adkomst til vei, og slik at den ikke skader hekker, blomster eller gressplen.

6. Garasjer

6.1 Garasjeportene skal holdes stengt. Døren i garasjeporten og inngangsdøren fra garasjeplan skal til enhver tid være lukket og låst.

6.2 Ved innkjøring til garasjer skal fjernåpnere fortrinnsvis benyttes. Nøkkelbrikke på stolpe skal kun brukes unntaksvis, da disse ofte er gjenstand for påkjørsel. Fjernåpnere til garasjeportene bør ikke ligge synlig i parkerte biler. Tap av fjernåpner må straks meldes til daglig leder, som vil sørge for endring av koden til garasjen.

6.3 Barn/ungdommer har ikke anledning til å bruke garasjene som lekeplass eller oppholdssted.

6.4 Det er ikke tillatt med vask av bil i garasjeanlegget.

6.5 Parkeringsplasser skal ikke benyttes til lagring av avfall, brennbare gjenstander, elektrisk utstyr eller annet som kan medføre urimelig skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller som kan medføre fare for skade på sameiets bygningsmasse.

6.6 Sykkel, kajakk, takboks ol. som er forsvarlig sikret mot fall kan plasseres utenfor egen bod så lenge dette ikke medfører hindring for bruk av parkeringsplass til bil fram til linje på betongdelevegger.

6.7 Dersom seksjonseier ikke etterkommer anmodning om rydding av parkeringsplass etter en frist på minst 14 dager, besørger daglig leder rydding for seksjonseiers regning.

7. Gangveier og parkering

7.1 Bommene inn til bområdet skal holdes i lukket stand. Alle seksjonseiere forutsettes å medvirke til at så skjer.

7.2 Kjøring med bil på sameiets gangveier er ikke tillatt. Det er likevel anledning til dette ved helsemessige årsaker, eller for transport av tyngre varer/gjenstander/møbler o.l. All slik kjøring må skje i lav hastighet og med den største forsiktighet.

7.3 Moped- og motorsykkelkjøring på gangveiene er ikke tillatt.

7.4 Parkering på gangveier og snuplasser er ikke tillatt annet enn ved kortsiktig av-og pålessing. Øvrig parkering skal skje på parkeringsplassen på Ostadalsveien-siden, på Ullernkammen-siden eller for øvrig på oppmerkede plasser i inntil 72 timer.

7.5 Ved parkering i strid med bestemmelsene vil styret ved daglig leder kunne iverksette borttauing av kjøretøy. Ved parkering foran/bak bom vil borttauing kunne iverksettes umiddelbart.

7.6 Puss og vask av bil er ikke tillatt på gangveier eller snuplass.

8. Dyrehold

8.1 Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Slangehold tillates ikke, heller ikke hold av arter unntatt fra forbudet mot å innføre, omsette eller holde eksotiske dyr.

8.2 På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året.

8.3 Hundeeiere plikter å fjerne hundens ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart, likeså spor etter sølete hundepoter m.v. i oppgangene. Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og til barnas miljø.

9. Skader og forsikring

9.1 Når skade oppstår, seksjonseierne forpliktet til å begrense skadeomfanget i størst mulig grad. Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen, må uten ugrunnet opphold meldes daglig leder, som gir nærmere veiledning og hjelp.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19TH OSLO 5 * 1150/80

KOPI

Oslo, den 17.2.1978

O.Ve/MV

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.28,Bnr.827,Ullern,felt M+O,Ullernkammen 17-23.

Journalnr.
73/3815

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
10.2.1978

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

OV

Overingeniør
Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 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.

4.81 C 15 4000 Arkiverd

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Garasjeport

Arbeidssted	Matrikkelnr.	Journalnr.
Ullernkammen 17-23	Gnr.28/bnr.827	87/1027

Byggherre	Ansvarshavende
Ullernåsen Boligsameie, v/T.L. Young, Ostadalsveien 56, 0753 OSLO 7	Thore Lerfaldet P.b. 22, 3504 HØNEFOSS

KS/tfn

Dato 23.okt.1987

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Kjell Stølan

Bygningsinspektør
Kjell Stølan

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Elvestad, Sissel
Ullernkammen 19

0380 OSLO

Lien, Jan B.
Høgdaveien 24

0680 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	950081512	96/81517

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Dag Haraldsen	4. desember 1996

Arbeidssted : 028/0827 Ullernkammen 19
Byggherre : Elvestad, Sissel, Ullernkammen 19, 0380 OSLO
Arbeidets art: INNKLEDN. AV TERRASSE

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Meling
Overingeniør

Dag Haraldsen
Ing.I

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Selvaag Prosjekt AS
Postboks 544 Økern
0512 OSLO

Dato: 01.09.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201406690-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Tommy Monge	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ULLERNKAMMEN 17, 19, 21, 23	Eiendom:	28/827/0/0
Tiltakshaver:	ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE c/o OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS	Adresse:	Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Selvaag Prosjekt AS	Adresse:	Postboks 544 Økern, 0512 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Ullernkammen 17, 19, 21, 23

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av gavlfasade, mottatt 25.08.2016.

Du 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 201406690			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D01	27.03.2014	1/15
Fasade - gavl sør	A40-1101	07.05.2014	1/17
Fasade - gavl nord	A40-1104	07.05.2014	1/18

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du 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

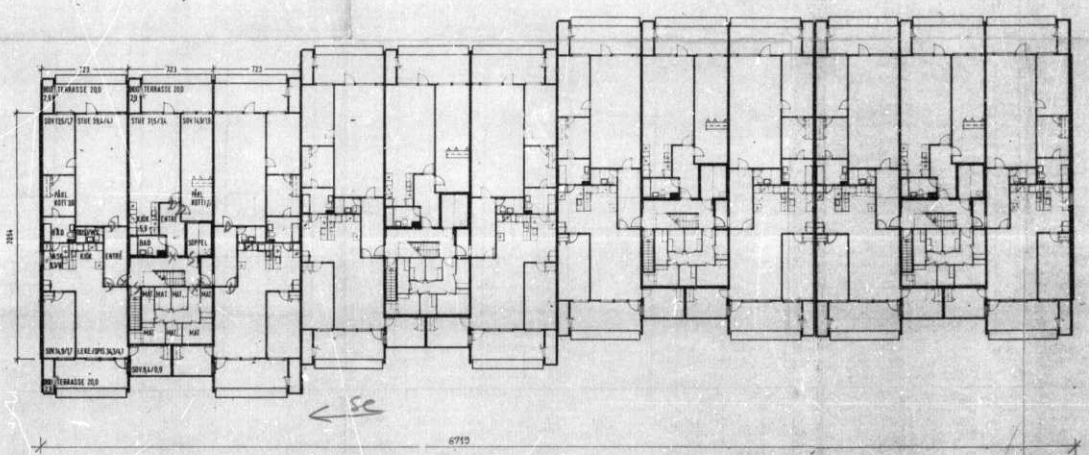
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.09.2016 av:

Tommy Monge - Saksbehandler
Hanne Amalie Gøytil Lund - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE c/o OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

U. ETG.



OSLO BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
- 5 APR 1974

ULLERN

MO 1
28 827.1

PB 4+U+G

1. U. ETASJE

1 : 200

166-A-3 A

6

RJE.

SELVAAG - STOG



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

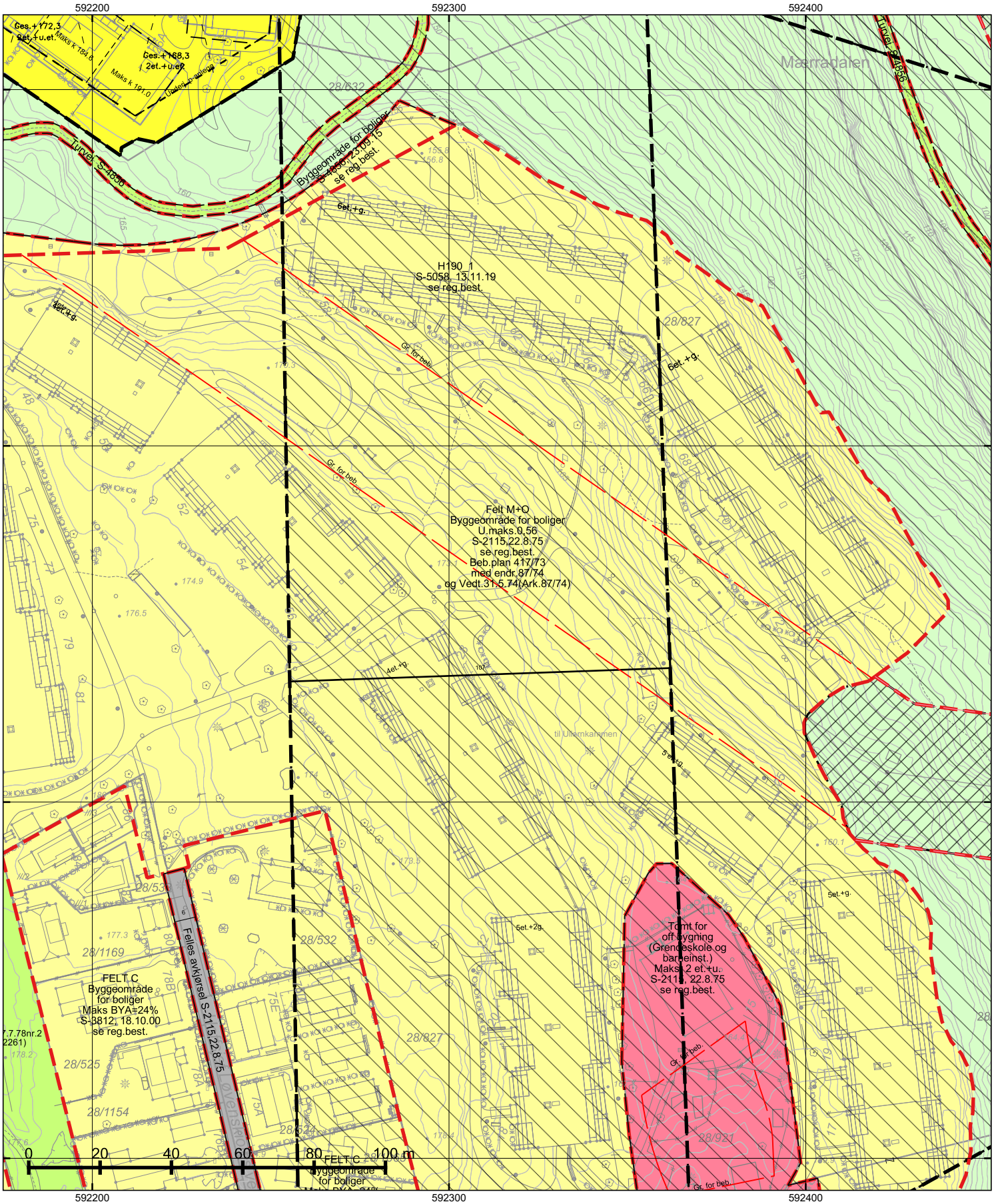
Reguleringskart

– 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: 156880/ 86531537
Deres ref.:
Adresse: Ullernkammen 23
Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/827

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: 28.04.2026

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: 156880/ 86531537

Adresse: Ullernkammen 23

Gnr/Bnr: 28/827

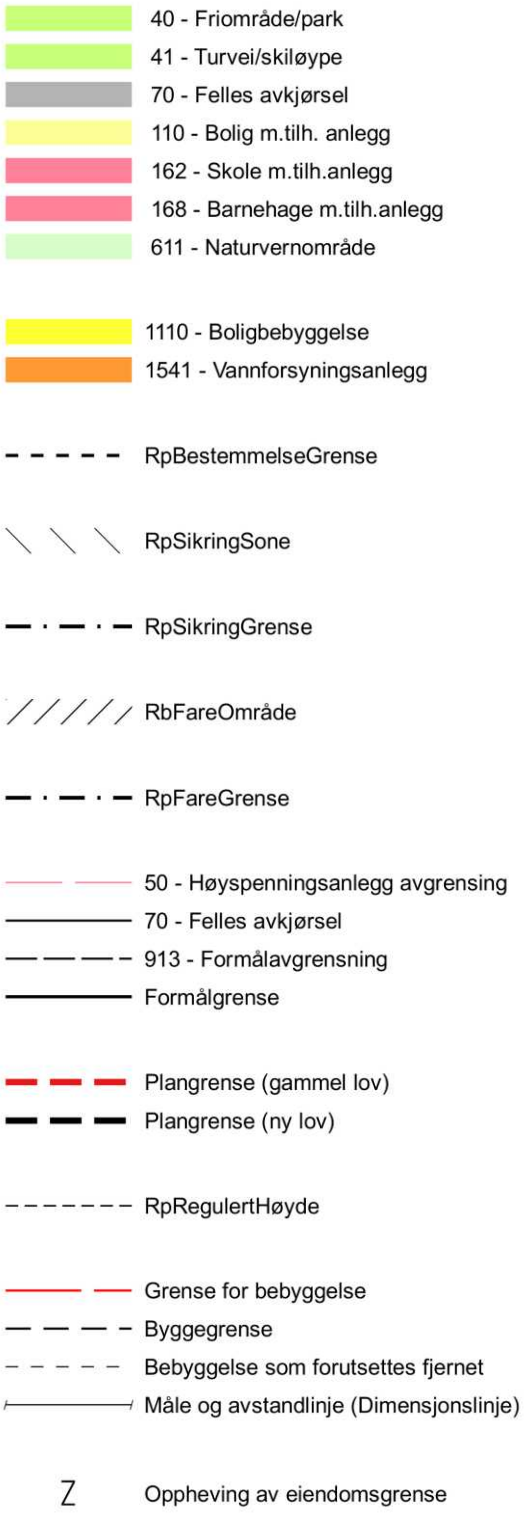
Deres ref.:

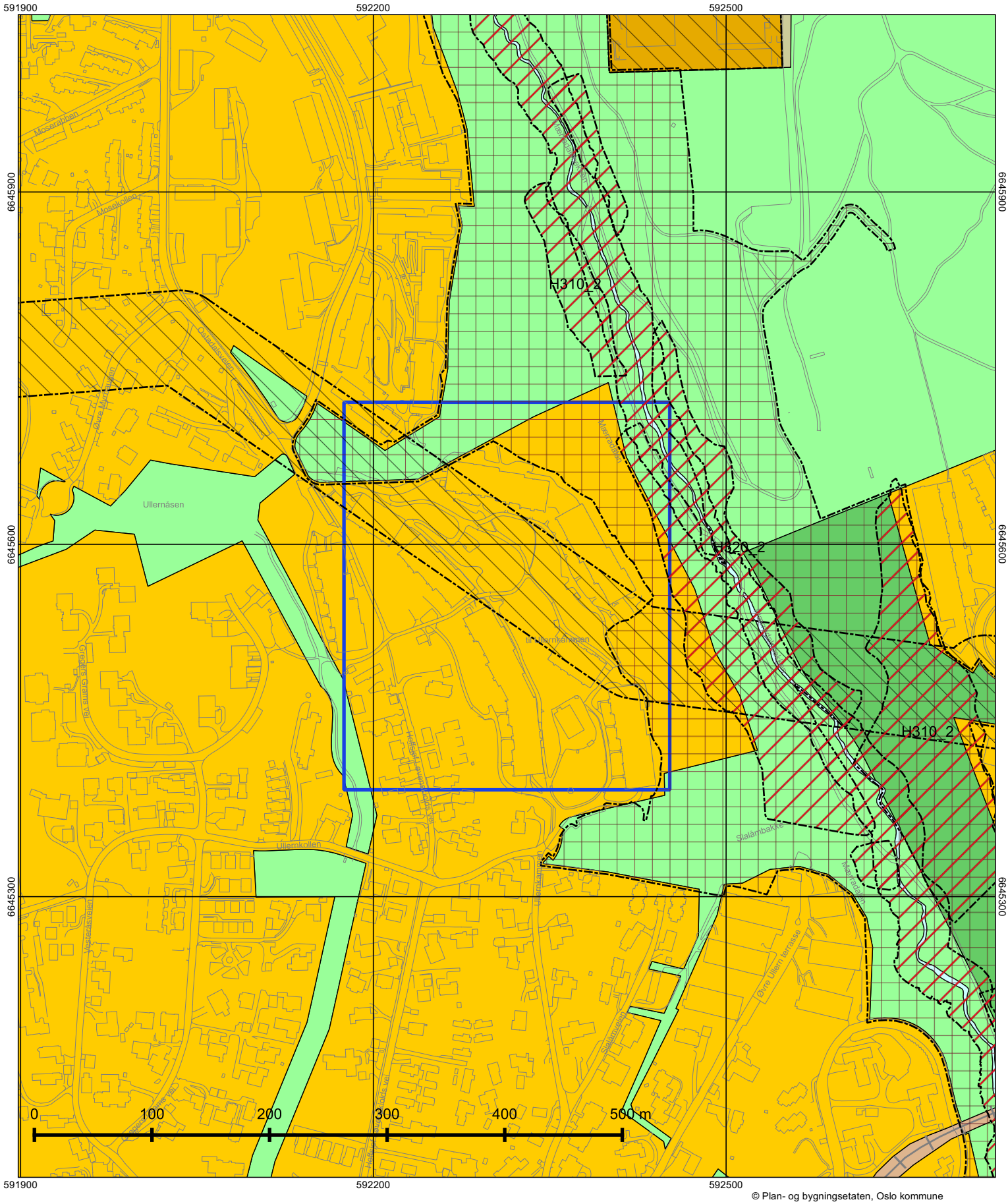
Kommentar:

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: 28.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156880/86531537
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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Thea Sofie Lian Hvam
ULLERNKAMMEN 23

Dato: 28.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531537
9163204

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.28 BNR. 827

Vi viser til bestilling av 20260428 for ULLERNKAMMEN 23.

GNR. 28 BNR. 827

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.07.1971.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

83357 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

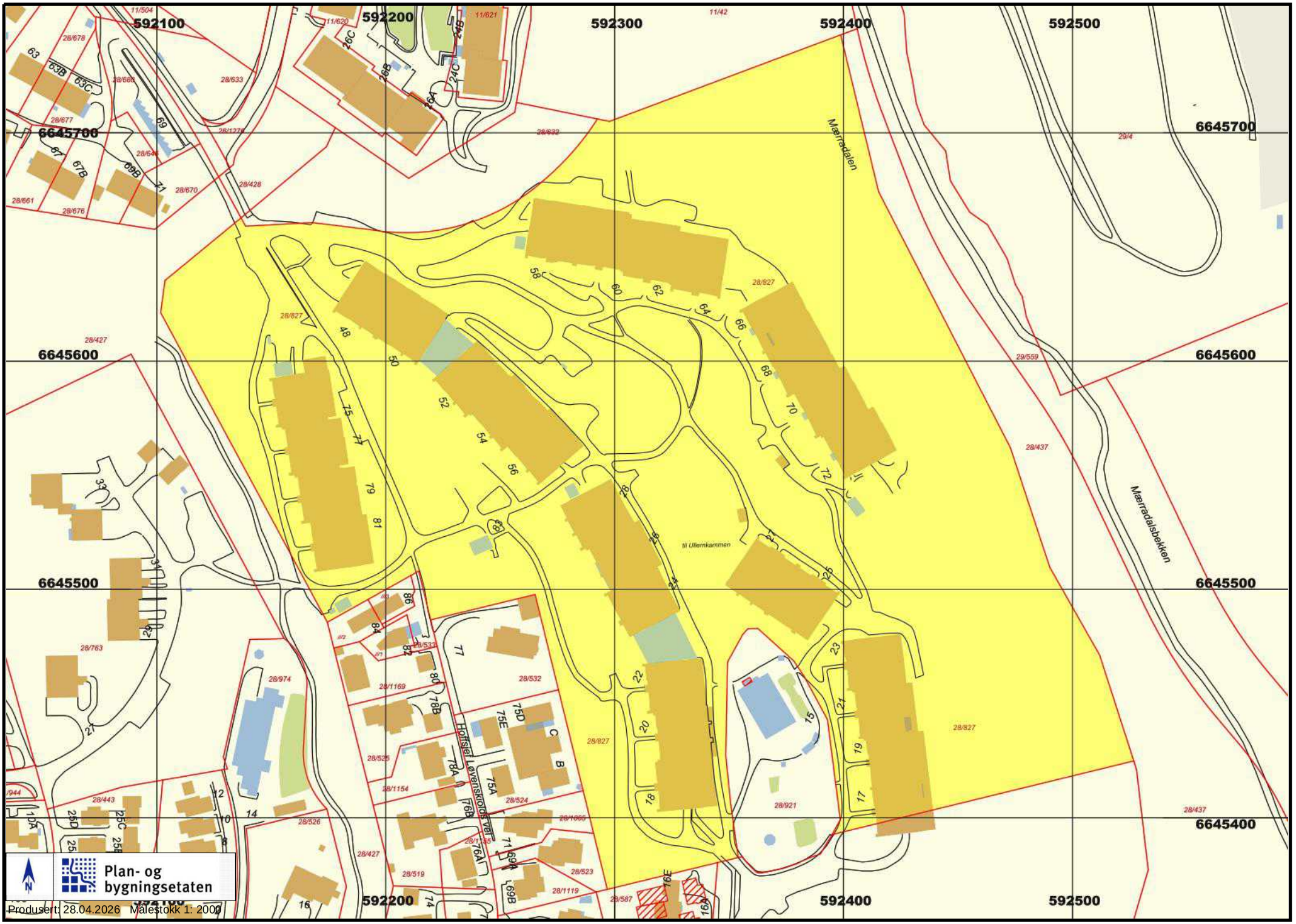
Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


592100
592200
592300
592400
592500
6645700
6645600
6645500
6645400
Mærradalen
Mærradalsbekken
Hoffsløl Løvenskiolds vei
til Ullernkammen
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 28.04.2026 Målestokk 1: 2000

Oslo

S-2115

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for 28/217, 827 m.fl. -feltene M, N, O på Ullern - byggeområde for boliger, tomter for offentlige bygninger, friområder m.n.

Vedtaksdato: 22.08.1975
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197601211
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. 217, 827 M. FL. - FELTENE MNO PÅ ULLERN - BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, TOMT FOR OFFENTLIGE BYGNINGER, FRIOMRÅDE M.M. - OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Det regulerte området er avsatt til:
- a) 2 byggeområder for boliger med tilhørende anlegg.
- b) 2 byggeområder for offentlige bygninger (henholdsvis integrert grendeskole og daginstitusjon og understasjon for Oslo lysverker)
- c) friområde
- d) felles avkjørsel.

§ 3. Byggeområde for boliger i MO-feltet kan bebygges med terrasserte blokker i maksimalt 6 etasjer. Garasjeplasser, 1,5 bilplass pr. leilighet anordnes i garasjekjellere. Området kan bebygges med en maksimal utnyttelsesgrad på 0,56.
Dagligvareforretning kan innpasses i underetasje i blokk 9. Servicelokaler for øvrig kan innpasses i 1. etasje og/eller underetasje innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.
Nødvendige parktanteplasser innpasses innen byggeområdet for boliger.
Garasjekjellere som får kjøreadkomst fra både Hoffsjef Løvenskiolds vei og Ostadalsveien må anordnes slik at gjennomkjøringsmulighet unngås.

§ 4. Byggeområde for boliger i N-feltet kan bebygges med konsentrert småhusbebyggelse med en maksimal utnyttelsesgrad på 0,25 i maksimalt 2 etasjer + underetasje. Det må anordnes bilplasser til 1,5 biler pr. leilighet inkludert gjesteplasser.

§ 5. Tomt for offentlig bygning (integrert grendeskole og daginstitusjon) kan bebygges i maksimalt 2 etasjer pluss underetasje.

§ 6. De regulerte gangveier innen planområdet skal være åpne for gang- og sykkeltrafikk.

§ 7. Nettstasjoner plasseres innen området i samarbeid med Oslo lysverker. Anlegget må i utforming og materialvalg søkes tilpasset den øvrige bebyggelse.

§ 8. Før byggemelding innsendes, må plan for den ubebygde del av området i målestokk 1:500 godkjennes. Det henvises til par. 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo.

§ 9. Ved bygging må det vises skånsomhet for i størst mulig grad å ivareta eksisterende vegetasjon.

§ 10. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

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:
Ullernkammen 23, 0380 Oslo
Gnr. 28, Bnr. 827, Snr. 2, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260278

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Sigrid Øvrum

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 464 51 715

E-post: sigrid.ovrum@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.
