



王

Ullernkammen 28

0380 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Ida Lundøy Pedersen

EIENDOMSMEGLER

41 30 73 89

ilp@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

finne ditt nye hjem

E

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	18
Informasjon & dokumenter	118
Kort om oss	269

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Ullernkammen 28, 0380 OSLO, Etasje: 3

MATRIKKE

Gnr. 28 Bnr. 827 Snr. 300 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 148 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 146 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 2 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 14 kvm

Bod i kjeller på 2 kvm som er angitt som BRA-e ligger på/i fellesareal.

AREAL

Primærrom: 146 kvm, Bruksareal: 148 kvm, BRA-i: 146 kvm , BRA-e: 2 kvm , TBA: 14 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

3

BYGGEÅR

1975

TOMT

Fellestomt 83357 kvm

PRISANTYDNING

9 490 000

TILSTANDSRAPPORT

Anticimex v/Hans-Kristian Brekkås
Rapportdato: 06.06.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,- pr. 28.05.24
Andel fellesformue: kr. 55 506,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 9 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

- kr 200,- (Pantattest kjøper)
- kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
- kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
- kr 237 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 9 490 000,-))

kr 238 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 9 728 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 9 737 700,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 5 930,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Kabel-TV/internett, varmtvann, garasje plass, trappevask, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, løpende vedlikehold m.m.

EIER

Gjertrud Sofie Jakobsen Nils Ragnar Randklev Raaum

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Innbydende og gjennomgående utsiktsleilighet på populære Ullerntoppen. Leiligheten har tre gode soverom, to bad og en stor spisestue/vinterhage med fantastisk utsikt. Fra stuen er det utgang til en solrik vestvendt balkong. Leiligheten ble oppgradert i 2014/15 med blant annet ny enstavs parkett, alle overflater malt, oppgradering av el-anlegg, nye innerdører og garderober på alle soverom.

- Gjennomgående planløsning
- Stor vestvendt balkong på ca. 14 kvm
- Spisestue og vinterhage med flott utsikt
- Overflater oppgradert i 2014/15
- Gasspeis i stuen (ny i 2022)
- Hovedsoverom med adkomst til eget bad
- To delikate bad pusset opp i 2010
- Garasje plass med elbillader
- Godt med lagringsplass i tre boder
- Kort vei til offentlig kommunikasjon, søndagsåpen butikk og marka

PARKERING

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg (nr. 110) hvor det er montert elbillader. For elbillader betales en månedlig avgift som dekker strømforbruk, drift og vedlikehold. Aneo Mobility AS eier og drifter el-bil anlegget i garasjeanlegget.

Parkeringsplasser til utleie

Sameiet har parkeringsplasser til utleie. Forretningsfører OBOS har oversikt over hvilke plasser som er ledige til enhver tid. Parkeringsplassene leies ut for kr. 500,- pr. md. Styret besluttet i 2021 å tillate utleie også til eksterne mot at det betales kr. 750,- pr. md. Det er etablert oppvarmede parkeringsplasser i blokk 5 som leies ut for kr. 1 000,- pr. md.

Motorvarmer/stikkontakt i garasjen

Stikkontaktene som er montert i garasjen tilhører den angjeldende parkeringsplassen. Seksjonseier bekoster installasjon og betaler en månedsleie på kr. 30 ,- for strømmen.

Gjesteparkering

Det er rikelig med gjesteparkeringsplasser i sameiet hvor det skal benyttes parkeringsoblat.

Ellers gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser..

Beliggenhet

BELIGGENHET

Boligen har et meget attraktiv og populær beliggenhet, i et veletablert boligområde med gangavstand til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Her bor du stille og fredelig utenfor "bygryta" med nærhet til skog og mark, men med kort vei til sentrum. I nærområdet finner du Røa sentrum og CC-vest, med et godt utvalg av forretninger og gode servicetilbud. Det er gangavstand til nærbutikken Joker på Ullerntoppen som har åpent alle dager 9-21, også på søndager.

TOMT

Fellestomt, 83357 kvm

Felles tomt opparbeidet med blant annet gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

SKOLE/BARNEHAGE

Innenfor en radius på 1,5 kilometer finner man flere barnehager, med blant annet Montessoribarnehagen, Ullernkollen, og Slålåmveien barnehage. I tillegg er det også meget kort vei til gode skolealternativer som Bjørnsletta barne- og ungdomsskole, Lysejordet skole og Huseby skole med flere.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Det er bare 500 meter til buss 46 som tar deg til Majorstuen, og det er i tillegg kort vei til både Ullernåsen t-bane og Røa t-bane med hyppige avganger.

FRITIDSTILBUD

I nærheten ligger blant annet idrettsanleggene på Ullern (fotballbane på sommeren og kunstis på vinteren) og Røa, Gressbanen (Ready), Oslo Golfklubb og kunstisbane om vinteren på Bogstad, Holmenkollen tennisklubb, Njård (Sats), Røa Badet og Sats Røa.

Det er mange idrettslag i nærområdet, herunder Ullern, Røa idrettslag, Ready, Njård, Vestre Aker Skiklubb og Heming. Videre ligger Holmenkollen riksanlegg med hopp, langrenn, skiskyting og rulleski samt Tryvann skisenter og klatrepark i nærheten.

Gode turmuligheter og rekreasjonsområder sommer som vinter i Mærradalen, som kun ligger noen minutter unna. Her tar en hyggelig sykkel- og turvei deg inn til Bogstad og Nordmarka. Om vinteren prepareres det også skispor innover. Ved Bogstad gård finnes kafe, kulturaktiviteter, gårdsopplevelser og kunstutstillinger. Golfbanen ved Bogstadvannet, i bunnen av Holmenkollåsen, er ifølge golfentusiaster den mest attraktive banen i landet, og er en av de få banene i Norge med internasjonal konkurransestandard, samt kunstisbane om vinteren. Ved Bogstadvannet er det også mulighet for bading om sommeren og ski/skøyter om vinteren.

Innhold

INNEHOLDER

Entré, stue, kjøkken, spisestue, 3 soverom, 2 bad og bod.

Utgang fra stue til vestvendt terrasse på 14 kvm.

BYGGEMÅTE

Bygning generelt

Boligbygg over 4 etasjer. Grunnmur, skillende dekker og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Utvendige fasader forblendet med teglstein/panel. Flatt yttertak som er utvendig tekket med papp/membran.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

Det er noen merkbare skjevheter i boligen.

Høydeforskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble på tilfeldige plasser oppmålt til 23 mm i stue og 14 mm på soverom 2.

Ytterdører

Leiligheten har slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB.

Balkongdør med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra 2008.

Vinduer

Vinduer med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra 1992 og 2014.

Vinduer i vinterhage med to-lags glass, produsert i 1992.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til

informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Innerdører

Profilerte innerdører fra 2014/15.

Terrasse

Terrassen er belagt med fliser og blomsterkasse i betong som rekkverk. Fliser lagt i 2011/15.

Det er montert utebelysning, stikkontakt og markise på terrassen.

BODER

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 2 kvm i tilknytning til garasjeplass.

I tillegg har leiligheten en utvendig bod med adkomst fra terrassen på ca. 2 kvm, samt en innvendig bod på ca. 5 kvm.

Leie av bod

Sameiet disponerer 26 boder i bygg 3 som leies ut til beboerne etter kapasitet. Prisen varierer etter størrelsen på boden.

Standard

STANDARD

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

KJØKKEN

Velholdt kvalitetskjøkken fra SieMatic montert i 2001. Benkeplate av stein og benkebeslag med nedfelt kum i rustfritt stål. Over benkeplaten er veggflislagt med mosaikk. Det er montert stikkontakter under overskap og ved benkeplate. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som platetopp og komfyr. Videre har kjøkkenet frittstående hvitevarer som kjøleskap med frysedel, oppvaskmaskin og vinskap fra 2015. Vegghengt ventilator montert over platetopp.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.

Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt må etableres.

BAD MED ADKOMST FRA ENTRÉ

Delikat flislagt bad med gulvvarme pusset opp i 2010. Baderommet er innredet med et vegghengt servantskap, speil med overlys, vegghengt toalett med innebygget sisterner, samt dusjhjørne med innfellbare glassdører.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

Ingen luftespalte over/under dør, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Drenering fra innebygget sisterner er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid

før det oppdages.

Det er riss/sprekk i veggflis ved dusj. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres.

Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 8 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm.

BAD MED ADKOMST FRA SOVEROM

Pent flislagt baderom med gulvvarme og nedsenket himling med downlights pusset opp i 2010. Baderommet er innredet med et vegghengt servantskap med to armaturer, speil med overlys, dusjhjørne med praktisk innfellbare glassdører, samt et vegghengt toalett med innebygget sisterner. Det er opplegg for vaskemaskin.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

Drenering fra innebygget sisterner er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 8 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm.

OVERFLATER

Gulvflater belagt med parkett.

Vegg- og himlingsflater i malte flater.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

Sprekk i hjørne på soverom 1.

Flis i entré er sprukket.

TAKHYØDE

Bad 1: 2,21 meter

Soverom 1, stue, bad 2, spisestue og entré: 2,32 - 2,34 meter

Soverom 2 og 3, kjøkken og bod: 2,39 meter

VVS OG TEKNISK

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

Hovedstoppekran er plassert i fordelerskap og kjøkkeninnredning.

Vannrør av typen rør-i-rør og kobber.
Synlige avløpsrør av plast.

Ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer, samt avtrekk på bad og kjøkken.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 01.09.2016 som omhandler rehabilitering av fasader.

Det foreligger ferdigattest datert 29.05.1995 som omhandler innglassing av balkong til vinterhage.

Det foreligger ferdigattest datert 10.02.1978 som omhandler boligblokk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 07.1974.
Disse samsvarer med dagens bruk av boligen.

Med unntak av:

Innvendig bod er på originale tegninger med adkomst via fellesarealer. I seksjoneringen fra 13.8.1975 er boden tegnet inn som en del av boligen.

Dør mellom kjøkken og bad er lukket.

Bad med adkomst via soverom er utvidet og kott er omgjort til en del av hovedsoverommet.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang.
Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

Som følger av manglende samssvarerklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

Gulvvarme på bad.

Gasspeis i stue.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød -
Energikarakter D

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger.

Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

Eiendomsskatt for 2024 er beregnet til kr. 6 665,-

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 5 930,- pr.mnd.

Kabel-TV/internett, varmtvann, garasjeplass, trappevask, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, løpende vedlikehold m.m.

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

Felleskostnadene hadde sist en økning på 6% fra 01.01.2024.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Nåværende eier har et strømforbruk som tilsvarer ca. 13 166 kwh pr. år. Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Sameiet har ingen lån p.t.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Økonomien i sameiet er god. Samtidig merker sameiet prisstigningen på lik linje med resten av samfunnet: Oslo kommune økte gebyrene for vann og avløp med 21% og renovasjon med 8% for 2024, strømkostnadene er fortsatt høye og uforutsigbare og alle sameiets leverandører har kommet med prisjusteringer. På bakgrunn av dette så styret seg nødt til å øke felleskostnadene med 6% fra 1. januar 2024.

I 2023 har sameiet ferdigstilt rehabilitering av fasader over inngangspartiene. Samtidig som flere større prosjekter for fremtiden er utredet og vil bli satt i gang etter anbefaling. Dette er stigeledninger vann, avløpsrør og betongrehabilitering terrasser. Mange i sameiet har i tillegg et ønske om å pusse opp oppgangene, og en egen arbeidsgruppe jobber spesielt med dette.

Regnskap for 2023

Driftsresultat for 2023 er på kr. 2 691 543,- før finansposter.

Sameiet har kr. 20 772 641,- i disponible midler, og en egenkapital på kr. 21 108 279,-.

Styret besluttet i 2022 og opprette en NIBOR sparekonto, noe som gir sameiet høyere innskuddsrente enn på ordinær sparekonto. Per utgangen av 2023 stod det kr. 14 695 947,- på denne kontoen. Rentene utgjorde kr. 641 709,-.

Budsjett for 2024

Sum driftsinntekter: kr. 27 838 000,-

Sum driftskostnader: kr. -30 044 276,-

Driftsresultat: kr. -2 206 276,-

Årsresultat: kr. -1 706 276,-

FORSIKRING MED POLISENUMMER

If Skadeforsikring Polisenummer: SP4391038

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 2 557 425,- Som sekundærbolig Kr. 9 609 108,-

SAMEIE

Sameie: Ullernåsen Boligsameie, Orgnr: 971493666

Sameiet består av 425 seksjoner.

Ullernåsen ligger i bydel Vestre Aker og Ullern i Oslo kommune (bydelsgrensen går midt på sameiets område) med følgende adresser: Bygg 1: Ullernkammen 17,19, 21, 23, Bygg 2: Ullernkammen 25, 27, Bygg 3: Ostadalsveien 66, 68, 70, 72, Bygg 4: Ostadalsveien 58, 60, 62, 64, Bygg 5: Ullernkammen 18, 20, 22, 24, Bygg 6: Ullernkammen 26, 28, Bygg 7: Ostadalsveien 52, 54, 56, Bygg 8: Ostadalsveien 48, 50, Bygg 9: Ostadalsveien 75, 77, 79, 81.

- Egen hjemmeside: <http://www.ullernaasen.no/>, samt en facebook-side som det er nyttig å melde seg inn i: "Vi som bor i Ullernåsen Boligsameie"
- Sameiet har daglig leder, Arne Jensen som er fast ansatt i full stilling på drift og administrasjon.
- Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med

Bygårdsservice AS.

- Slaaret Landskap AS har hovedansvaret for sommer- og vintervedlikehold på uteområdet i sameiet.
- Bentes Renhold AS står for renhold av fellesarealene.
- Sameiet har avtale med Stil Tekstilservice AS som leverandør av matter til oppgangene.
- Skaaret Landskap AS har hovedansvaret for grønt og hvitt vedlikehold i sameiet.

PLANLAGT VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING I SAMEIET 2024

- Utskiftning av defekte varmtvannsberedere.
- Terrasserehabilitering.
- Rehabilitering av tak ved inngangspartier.
- Rehabilitering ødelagte bodtak.
- isolere/gjøre tiltak rundt 70 vinduer
- Om nødvendig, rense avløpsrør

2024-2029

- Rehabilitering av oppganger.

2026-2028

- Nye stige- sirkulasjonsledninger for vann med tilhørende berederrom og alternative energikilder.

Styrets mål er å sikre at sameiet klarer å gjennomføre både resterende rehabilitering og kommende runder med større vedlikehold innenfor de ordinære felleskostnadene. På sikt kan dette vise seg å være krevende. Styret har nå valgt en prioritering av tiltak der de neste årene gjennomfører tidligere vedtatte tiltak i et tempo styret mener er forsvarlig samtidig som sameiet har økonomi og likviditet til å håndtere dette innenfor driftsbudsjettet.

TIDLIGERE UTFØRT VEDLIKEHOLD I SAMEIET

2023

- Rehabilitering av fasade over inngangspartier.

2022

- Nytt søppelsjaktssystem ved Ullernkammen våren 2022.
- Midlertidig oppussing av oppgangene ved dugnad. Det ble besluttet at inntil kr. 25 000,- stilles til disposisjon per oppgang for oppussingen.
- Oppstart oppgradering av de terrassedekkene som ikke ble oppgradert under den store rehabiliteringen. Dette gjelder bygg 1, 3, 4 og 9.
- Fullført arbeidene ved de skråtakene/inngangspartiene som ikke ble utbedret. Det er fem som gjenstår: OV64, 66 og 68, samt OV48 og 50.
- Styret i sameiet har forhandlet frem en avtale med Ohmia for administrasjon, drift og vedlikehold av elbilanlegg til alle parkeringsplasser i sameiet.

2021

- Inngangspartiet i OV60 er oppgradert.
- Styret har utarbeidet en langtidsplan for fremtidig vedlikehold i sameiet som oppdateres minst en gang i året.

2020

- Skaaret Landskap AS. Oppgradering av innkjøring til Ullernkammen, etablering av nedgravde søppelcontainere ved UK.
- Søppelsjakter stenges for UK, søppelhåndtering etableres utendørs.
- Rehabilitering av gangflater til inngangspartier til bygg 2.
- Oppgradere trimrom m/tilhørende badstue i OV66.

2019

- Felles røykvarsler anlegg fra Get Safe i alle boenheter og fellesareal, sammenkoblet med brannalarm i garasjen.
- Skaaret Landskap AS. Oppgradering av innkjøring til Ullernkammen, etablering av nedgravde søppelcontainere ved begge innkjøringer, utvidelse av gangvei fra OV75 til butikk, fortau og fartsdump i innkjøring fra Aslakveien, oppgradering av interne veier og grøntareal, samt lys til sykkelboden ved bygg 2, 3 og 9.
- Søppelsjakter stenges, søppelhåndtering etableres utendørs.
- Rehabilitering av gangflater til inngangspartier til bygg 2, 6, 7 og 8 er under arbeid.
- Tilbud på alternativ ventilasjon - Installasjon av balansert ventilasjon med varmegjenvinning er under arbeid.
- Etablering av 15 nye gitterboder i bygg 3 er under arbeid
- Oppgradering av trimrom m/ tilhørende badstue i OV66 er under arbeid.

2018

- Beboertilbud fra Martinsen & Brodahl (etter anbudsrunde) på rehabilitering av internt røranlegg og baderom.
- Skaaret Landskap AS. Oppgradering av innkjøring til Ostadsveien med ny asfalt, oppmerking og skilting av parkering, utbedring av drenering og overflatevann, brann oppstillingsplasser ved bygg 4, 6, 7, 8 og 9.

2017

- Nye retningslinjer for etablering av vinterhage/innglasset balkong.
- Skaaret Landskap AS (etter anbudsrunde). Oppgradering av alle lekeplasser med tilhørende grillplasser og ballplass/skøytebane asfaltert med tilhørende tribune.
- Consolvo og DE-Elektro AS. Rehabilitering av gangbruer m/ varmekabler og tilhørende blomsterkasser.

2016

- Rens av ventilasjonskanaler.
- Etablert 21 innvendige utleieboder i bygg 3.
- Rehabilitering av spilepanel på vegger til garasje og rekkverk.
- Alle utvendige lys byttet til LED m/ natt sensor.
- Endret alle laser til fellesareal og garasjeporter fra ordinær nøkkel til nøkkelbrikke fra Salto levert av Nordic Security.

2014-2016 Fase 1 Kr. 181.000.000,-

- Selvaag Prosjekt sto for følgende:
- Betongrehabilitering av garasje vegger med katodisk beskyttelse.
- Betongrehabilitering av fasadekonstruksjoner inkl. blomsterkasser.
- Etterisolert garasjehimling med ny led-belysning som er bevegelysesstyrt.

- Brannalarm i garasjene direkte koblet til brannvesen inkl. rømningsveier.
- Asbestsanering i garasjer og bodvegger på balkongene.
- Ny membran på balkonger i bygg 2, 5, 6, 7 og 8, inkl. utvidelse av avløpsrør.
- Øvrige bygg har ny membran fra perioden 2000-2010.
- Etterisolert og ny membran på hoved yttertak.
- Ny membran og taknedløp på enkelte bodtak på balkonger.
- Tegl, etterisolert og nye vindu på gavlvegger.
- Alle vindu og balkongdører fra for 2004 er byttet..
- Nye inngangsdører m/ nøkkelbrikker og calling-/ videoanlegg
- Tilrettelegging for lading av el-/ hybridbil i garasjene.
- Alle 9 blokker er malt utvendig og i garasjer.

2013

- Nye B30/35db inngangsdører m/ kikkhull og ekstra sikkerhetslås til alle boenheter.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS

STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Styret har høsten 2023 inngått en ny avtale med Telia. Avtalen heter Flex Universal og vil gi beboere mulighet til å individuelt tilpasse sin TV- og internettavtale etter behov.

Calliganlegg i entré.

DYREHOLD

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.

DIVERSE

Følgende medfølger ikke boligen ved salg:

- To lamper over spisebord

Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja. Vannlekkasje tak/vegg innglassert terrassestue grunnet skadet avløpsrør fra nabo over. Dette utbedres nå, og er straks ferdig. Vi har flere bilder å vise i denne prosessen.

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun faglært. Firmanavn Tømmer Thor Enoksen startet 1.mars.

Rørlegger, elektriker, tømrer og maler tilknyttet sameiet. Enoksen har koordinert arbeidet. Forøvrig viser vi til daglig leder i sameiet, Arne Jensen mot nr: 48481170.
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Ref Thor Enoksen mob nr: 90205253. Arbeidet startet 1.mars 2024.

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
Ja, kun faglært. Firmanavn Ørnulf Wiig installasjon AS.
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: I forbindelse med renovering av leiligheten etter overdragelse (primo 2015).

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
Ja. I regi av sameiet, Aneo.

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
Ja. På sikt, fjerne høyspentmaster/ledninger.

ANNET

Det er kun opplegg for vaskemaskin på bad 1 i forhold til det elektriske. Vaskemaskin og tørketrommel kan ikke kjøres samtidig slik løsningen er i dag.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereieendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

Tinglyste heftelser:

1971/21815-1/105 Bestemmelse om bebyggelse tinglyst 14.12.1971

Med flere bestemmelser

Overført fra: 0301-28/827

Gjelder denne registerenheten med flere

1974/13549-1/105 Erklæring/avtale tinglyst 09.07.1974

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: 0301-28/827

Gjelder denne registerenheten med flere

1975/5998-1/105 Erklæring/avtale tinglyst 04.04.1975

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: 0301-28/827

Gjelder denne registerenheten med flere

1975/5999-1/105 Erklæring/avtale tinglyst 04.04.1975

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: 0301-28/827

Gjelder denne registerenheten med flere

1975/9351-1/105 Erklæring/avtale tinglyst 26.05.1975

Bestemmelse om tilfluktsrom

Overført fra: 0301-28/827

Gjelder denne registerenheten med flere

1975/14797-569/105 Erklæring/avtale tinglyst 13.08.1975

RETT TIL GARASJEPLASS NR. 110

Gjelder denne registerenheten med flere

1975/15133-1/105 Bestemmelse om bebyggelse tinglyst 19.08.1975

Med flere bestemmelser

Overført fra: 0301-28/827

Gjelder denne registerenheten med flere

2004/70674-2/105 Erklæring/avtale tinglyst 15.10.2004

Reseksjonering uten endringer i grunnboken

Gjelder denne registerenheten med flere

Grunndata:

1975/14797-268/105 Seksjonering tinglyst 13.08.1975

opprettet seksjoner:

snr: 300

formål: Bolig

sameiebrøk: 1/421

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 421 SEKSJONER

2006/388374-1/200 Resek/tilleggssek tinglyst 18.08.2006

nye seksjoner:

snr: 422

formål: Bolig

sameiebrøk: 1/422

seksjonsameieandeler:

snr: 300

formål: Bolig

sameiebrøk: 1/422

2009/1004934-3/200 Resek/tilleggssek tinglyst 31.12.2009
nye seksjoner:
snr: 423
formål: Bolig
sameiebrøk: 1/423
seksjonsameieandeler:
snr: 300
formål: Bolig
sameiebrøk: 1/423

2022/690530-1/200 Reseksjonering tinglyst 24.06.2022
21:00
snr: 300
formål: Bolig
sameiebrøk: 1/425
Deling av seksjon
Endring av formål
Endring av tilleggsdel
Endring av tegninger

Rettigheter på andre eiendommer
Rettigheter på 0301-28/816
Rettigheter i eiendomsrett

2021/1565025-1/200 Erklæring/avtale tinglyst 13.12.2021 21:00
Kan ikke slettes uten samtykke fra:OSLO KOMMUNE
Org.nr: 958935420
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:28 Bnr:827 Snr:1-423
Bestemmelse om 8 stk. nedgravde søppelcontainere
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om adkomstrett

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.
Eierseksjonssameiet er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål. Megler har innhentet reguleringskart med bestemmelser. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Følgende plansaker foreligger hos Plan- og bygningsetaten i Oslo:
202205539, Ullernkammen 16 - Riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av tre eneboliger og en tomannsbolig.

Arbeidene med ny vannforsyning til Oslo ved Huseby Vannbehandlingssenter er godt i gang.
For mer informasjon se:
<https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/ny-vannforsyning-oslo/berorte-omrader/>

Det er besluttet at den nye kraftledningen mellom Hamang i Bærum og Smestad i Oslo skal legges som kabel i bakken. Det betyr at høyspentlinjen som når går igjennom sameiet, skal tas bort. Det er forventet en oppstart av anleggsarbeidene i 2025/26 og at forbindelsen spenningsettes i 2030. Det må forventes noe byggestøy i perioden.
For mer informasjon se:
<https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/ny-kraftledning-mellom-hamang-og-smestad-skal-legges-som-kabel-i-bakken/id3031947/> og
https://www.statnett.no/vare-prosjekter/region-ost/hamang-barum-smestad/nyhetsarkiv/vedtak-statnett-skal-bygge-kabel-mellom-hamang-i-barum-og-smestad-i-oslo/?fbclid=IwZXh0bgNhZWOCMTAAAR3kjDjb5HVR22kQYOHgQ6MIE6AvF5zIbv9n9J1-q6e4Liyl3BpdllkXChs_aem_AeYZUtnNEtNcqv2jAOj_j5ppfObtv86_an30Wpoy8wjCYJ1n7-kOQWkSlD9hWUETbloISFeEH3e1x_BWCacz0ith

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESgjELD

kr 9 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
kr 237 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 9 490 000,-))

kr 238 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 9 728 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 9 737 700,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Grunnpakke eierseksjon (Kr.18 765)
Markedspakke premium (trukket fra Look) (Kr.17 075)
Visningshonorar per visning /overtakelse (2 vinsinger inkl.) (Kr.2 500)
Look (Kr.2 875)
Oppgjør (Kr.7 500)
Provisjon (forutsatt salgssum: 9 490 000,-) (Kr.66 430)
Tilrettelegging (Kr.4 900)
Eierskiftegebyr forretningsfører garasje plass (Kr.825)
Totalt kr. (Kr.120 870)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

50-24-0099

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtagelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt

informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. **Forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. **Ikke-forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar

til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

In-Vest Eiendomsmegling AS
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Org. nr: 945064358
Griniveien 10
0756 Oslo
Tlf: 22 51 11 11

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Ida Lundøy Pedersen

SAKSBEHANDLERE

Ida Lundøy Pedersen
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Eiendomsmegler
Mob: 41 30 73 89 / E-post: ilp@eie.no

DITT NYE
HJEM?





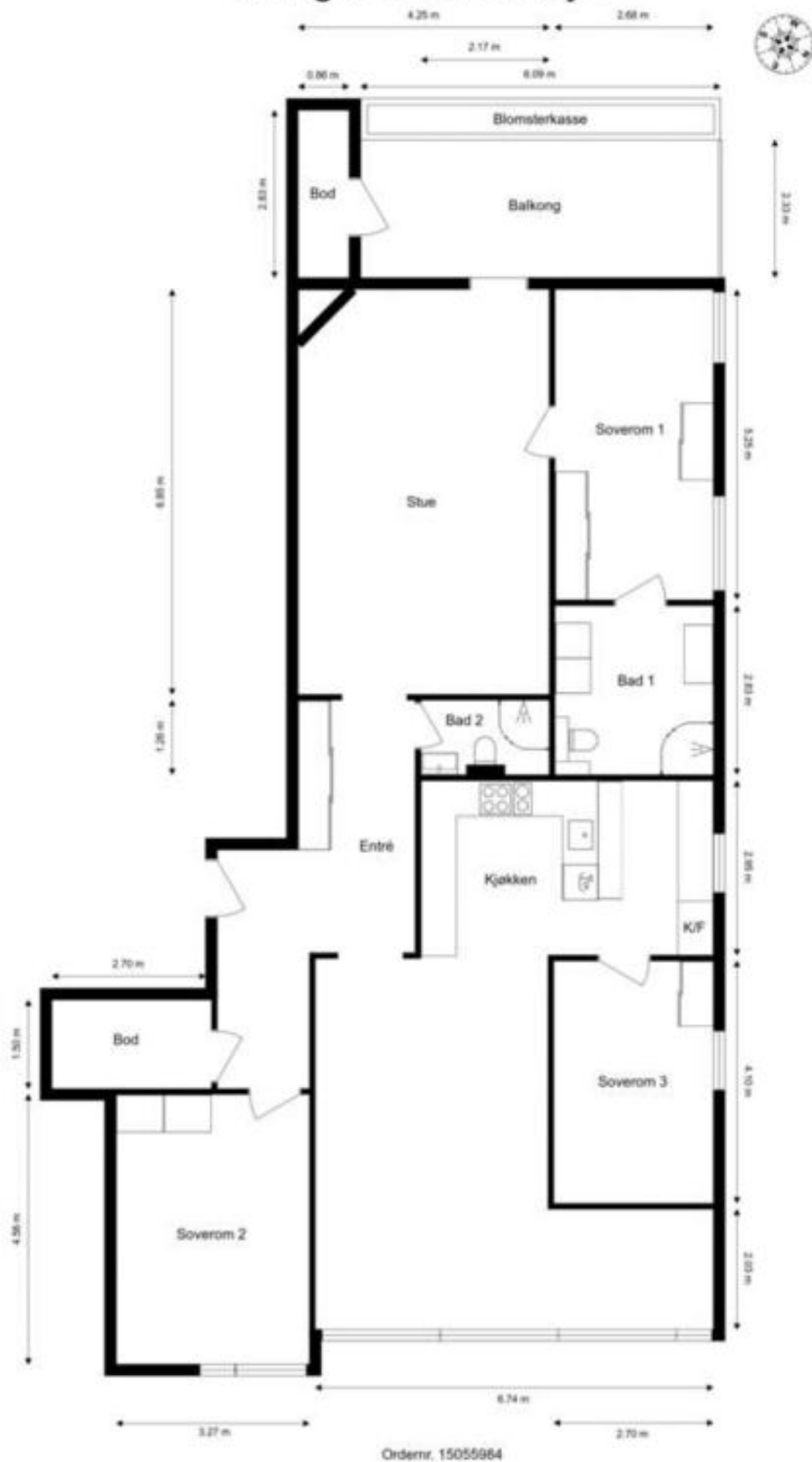






Ullernkammen 28, 0380 OSLO

Leilighet - 3. Etasje



Ordernr. 15055984



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no









































EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com



































































































03

10





























RØA
SENTER

velkommen





RØA TORG





SATS

RØA BAD







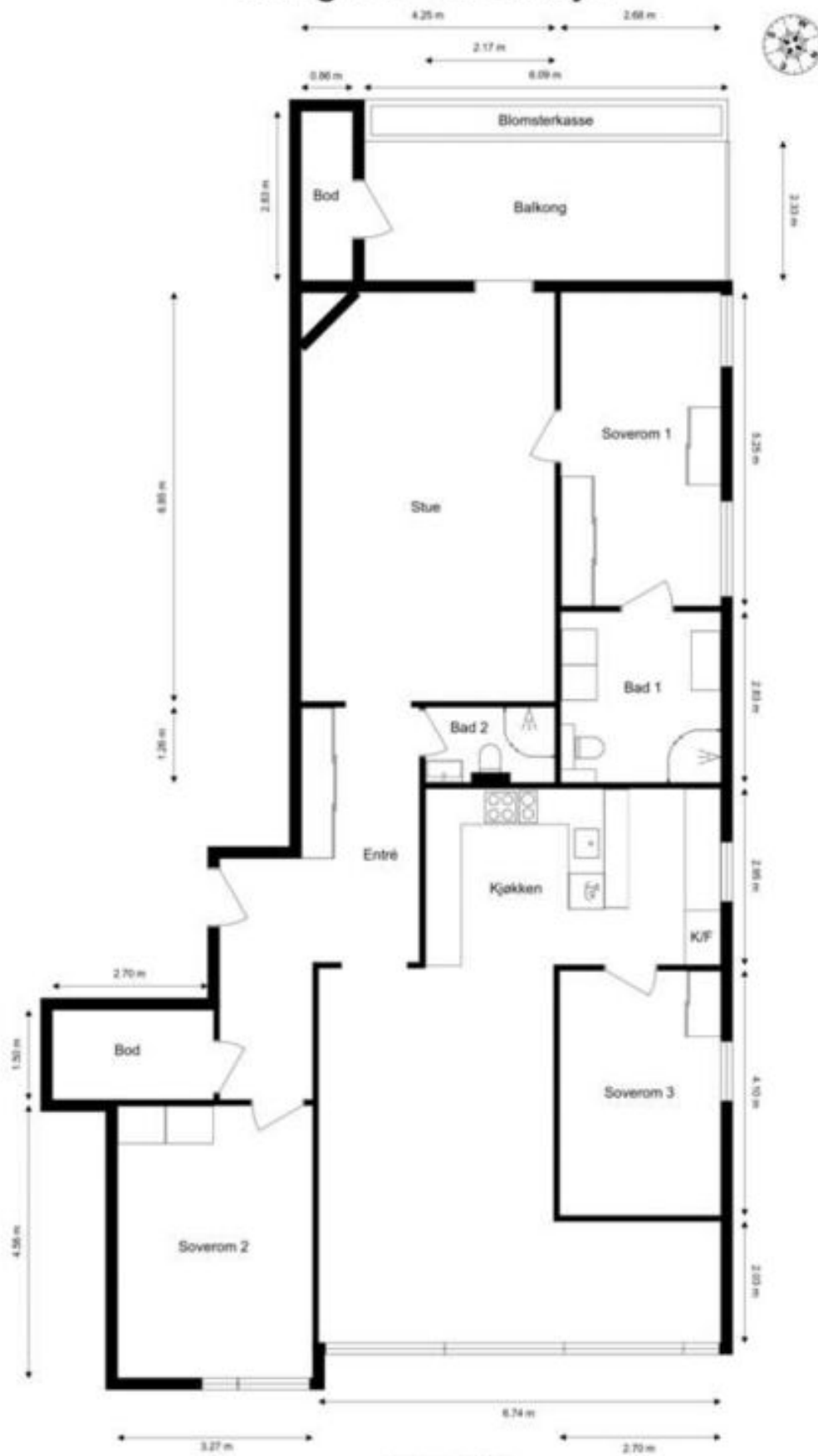
Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning

Ullernkammen 28, 0380 OSLO

Leilighet - 3. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



Boligen din er *verdifull*,
opplevelsen av å bruke
EIE skal også være det.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

INFORMASJON & DOKUMENTER



Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Ullernkammen 28
0380 OSLO
Gnr./Bnr.: 28/827
Seksjonsnr. : 300
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 148 m²

Totalt bruksareal (BRA): 148 m²

Befaring

Befaringsdato: 28.05.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Hans-Kristian Brekkås

Mobil: 95440878

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	28.05.2024
Referansenummer	15055984
Meglerforetakets oppdragsnummer	50-24-0099
Hjemmelshaver/selger	Gjertrud Sofie Jakobsen/Nils R Randklev Raaum
Bygningssakkyndig inspektør	Hans-Kristian Brekkås
Tilstede på befaringen	Gjertrud Sofie Jakobsen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	22 °C
Rapportdato	06.06.2024 16:04

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Ullernkammen 28
Postnummer/sted	0380 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	28/827
Seksjonsnr.	300
Borettslag / Sameie	Ullernåsen Boligsameie
Tomt	Eiet tomt: 83306 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1975		

Byggemåte

Leilighet tilhørende Ullernåsen boligsameie beliggende i bydel Ullern, Oslo kommune. Sameiet består av tomt opparbeidet med blant annet gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Boligbygg over 4 etasjer. Grunnmur, skillende dekker og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Utvendige fasader forblendet med teglstein/panel. flatt yttertak som er utvendig tekket med papp/membran (ikke besiktiget). Leiligheten har slett entredør med brannklasse B30 og lydklasse 35 dB. Vinduer med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra 1992 og 2014. Balkongdør med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra 2008. Oppvarming med elektrisitet og gasspeis.

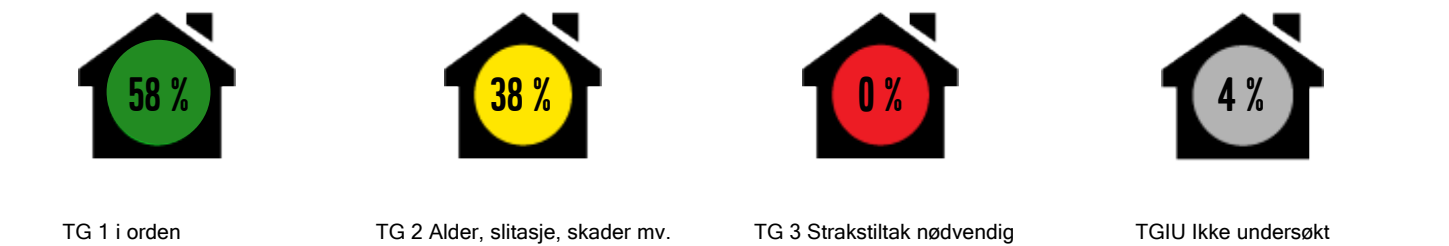
Leiligheten beliggende i byggets 3. etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg. Leiligheten består av entre, stue, kjøkken, spisestue, 3 soverom, 2 bad og bod.

Utgang fra stue til balkong på 14 m2.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 2 m2.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, nummer 110. Parkeringsplassen har elbil-lader.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad 1		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater vegger	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Våtrom - Bad 2		Ventilasjon	9	
		Sanitærutstyr / innredning	9	
		Overflater vegger	9	
		Overflater gulv	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
Kjøkken		Vannrør	10	
		Annet	10	
Øvrige rom		Overflater vegger	10	
		Overflater gulv	10	
		Innerdører	10	
Etasjeskiller - 3. Etasje		Skjevhetmåling	11	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	12	
Dører og vinduer		Vinduer	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. Etasje	146			146	14
	Entre, kjøkken, spisestue, stue, 3 soverom, 2 bad og bod				Balkong
Kjeller		2		2	
		Kjellerbod			
SUM	146	2		148	14
Total bruksareal: 148 m²					

Kommentar til areal

Utgang fra stue til balkong på 14 m2.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 2 m2.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, nummer 110. Parkeringsplassen har elbil-lader.

Leiligheten inneholder 146 m2 P-ROM og 5 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad 1

Bad fra ukjent årstall, overflatebehandlet i 2012.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Nedsenket himling med downlights.
Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med sidelys.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt dusjarmatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekksvifte i vegg.
Opplegg for vaskemaskin.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 40,9 %, temperatur 25,5 grader C og duggpunkt 11,4 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
 TG 2	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
	Overflater vegger	Elastiske fugemasse mangler rundt rørgjennomføring under vask. Fuger bør fornyes.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
	Fallforhold (gulv)	Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 8 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm.

Våtrom - Bad 2

Bad fra ukjent årstall, overflatebehandlet i 2012.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med sidelys.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt dusjarmatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekksvifte i vegg.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Fukt i tilliggende konstruksjoner



Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 40,1 %, temperatur 24,8 grader C og duggpunkt 10,4 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.



TG 2

Ventilasjon

Ingen luftespalte over/under dør, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Sanitærutstyr / innredning

Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Overflater vegger

Det er riss/sprekk i veggflis ved dusj. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres.

Overflater gulv

Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Fallforhold (gulv)

Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 8 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm.

Kjøkken

Innredningen er fra ukjent årstall med profilerte fronter.
Benkeplate av stein/rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum og med ett-greps kjøkkenarmatur.

Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap med fryser.
Vegghengt ventilator.
Vannrør av typen kobber/rør-i-rør.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med parkett.
Vegg og himlingsflater i malte flater.
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

	TG 1		Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning		
	TG 2		
	Vannrør		Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
	Annet		Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt må etableres.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Elektrisk oppvarming.

	TG 1		Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
	Overflater himling - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)		
	TG 2		
	Overflater vegger		Vegg i spisestue er ikke ferdigstilt etter vannlekkasje som er blitt utbedret. Bør utbedres. Sprekk i hjørne på soverom 1. Skade bør utbedres.
	Overflater gulv		Flis i entrè er sprukket. Skade bør utbedres.
	Innerdører		Dørbladet til innerdør ved soverom 1 og 2 har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

Etasjeskiller - 3. Etasje

Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles det i 2 rom og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: stue og soverom 2



TG 2

Skjevhetsmåling

Det er noen merkbare skjevheter i boligen.

Høydeforskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble på tilfeldige plasser oppmålt til 23 mm i stue og 14 mm på soverom 2.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Hovedstoppekran er plassert i fordelerskap og kjøkkeninnredning. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer samt avtrekk på bad og kjøkken. Oppvarming med elektrisitet og gasspeis. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran



TGIU

Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Gassinstallasjoner/anlegg (faste installasjoner som komfyr, peiser, tilførselsledning og gasstank).

Installasjonene er ikke kontrollert. Anbefales utført av teknisk kompetent personell.

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige plasser oppmålt til: 2,21 meter på bad 1. 2,32 meter til 2,34 meter på soverom 1, stue, bad 2, spisestue og entre. 2,38 meter til 2,39 meter på soverom 2 og 3, kjøkken, og bod.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent
Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang. Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

	TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Som følger av manglende samssvareklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600. Det observeres løse ledninger ved spisestue. Forholdet må utbedres av en kvalifisert fagperson. Manglende/løse deksler ved spisestue. Forholdet må utbedres av en kvalifisert fagperson. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
--	------	--	--

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere
--	------	---

Dører og vinduer

Slett entredør med brannklasse B30 og lydklasse 35 dB. Vinduer med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra 1992 og 2014. Balkongdør med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra 2008.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Dører
--	------	---

	TG 2	Vinduer Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
--	------	---

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til balkong på 14 m2. Balkong belagt med fliser. Rekkverk av blomsterkasse.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Sjekkliste dokumentasjon	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Følgende dokumentasjon er fremlagt: Kontrollskjema for montering av gasspeis, datert 25.03.2024.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 22.04.2015, arbeidene gjelder endring.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 22.05.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

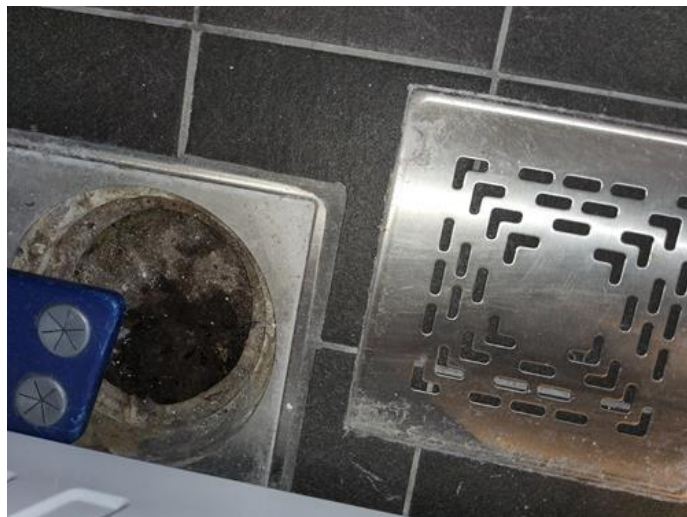
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Kommentar - [Hovedsluk]



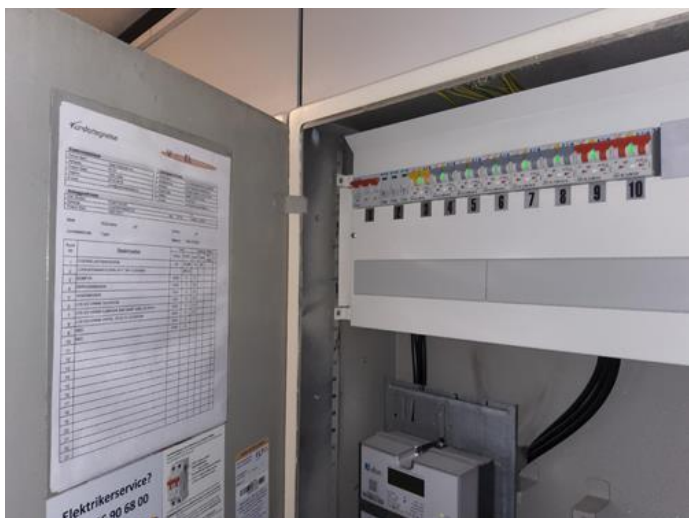
Kommentar - [Hjelpesluk]



Kommentar - [Sluk bad 2]



Kommentar - [Vegg spisestue]



Beskrivelse - [Sikringsskap]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	In-Vest Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	50240099
Adresse	Ullernkammen 28		
Postnr.	0380	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2014	Hvor lenge har du bodd i boligen?	9 år, 4 med ☐ Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	if	Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Gjertrud Sofie	Etternavn	Jakobsen
Selger 2 Fornavn	Nils Ragnar Randklev	Etternavn	Raaum

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Vannlekkasje tak/vegg innglassert terrassestue grunnet skadet avløpsrør fra nabo over. Dette utbedres nå, og er straks ferdig. Vi har flere bilder å vise i denne prosessen.
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Tømrer Thor Enoksen startet 1.mars. Rørlegger, elektriker, tømrer og maler tilknyttet sameiet. Enoksen har koordinert arbeidet. Forøvrig viser vi til daglig leder i sameiet, Arne Jensen mot nr: 48481170
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Ref Thor Enoksen mob nr: 90205253. Arbeidet startet 1.mars 2024.
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Ørnulf Wiig installasjon AS.
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: I forbindelse med renovering av leiligheten etter overdragelse (primo 2015)
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Utstedt av Ørnulf Wiig installasjon 22/4-2015
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar I regi av sameiet, Aneo.
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar På sikt, fjerne høyspentmaster/ledninger.
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

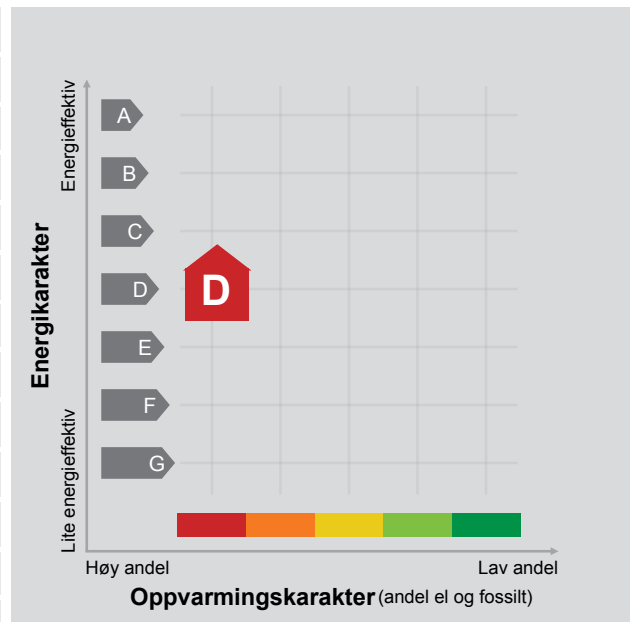
Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

ENERGIATTEST

Adresse	Ullernkammen 28
Postnummer	0380
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	827
Seksjonsnummer	300
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80719310
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	4abef078-a18e-4fa9-aebf-e5f926bdd406
Dato	29.05.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ELLEN-CHRISTINA OLSSON HVEDING



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.energimerking.no.

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1974
Bygningsmateriale:	
BRA:	130
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.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003) eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ullernkammen 28	Kommunenummer: 0301
Postnummer: 0380	Gårdsnummer: 28
Sted: OSLO	Bruksnummer: 827
Kommune: Oslo	Seksjonsnummer: 300
Bolignummer: H0303	Festenummer: 0
Dato: 29.05.2024 8:16:30	Bygningsnummer: 80719310
Energimerkenummer: 4abef078-a18e-4fa9-aebf-e5f926bdd406	

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

Byggstandard

Type bygg
TEK standard

Energivurdering

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

Areal yttervegger	37 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	130 m²
Totalt BRA	130 m²
Oppvarmet luftvolum	312 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,53 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	7,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	61,5 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	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

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/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,86
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	17.7.2015

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.502
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	19 103 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	146,94 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	14 000 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	146,94 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	19 103 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	19 103 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	19 103 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Selvaag Prosjekt AS
Postboks 544 Økern
0512 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 201406704-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Tommy Monge

Dato: 01.09.2016

Arkivkode: 531

Byggeplass: ULLERNKAMMEN 24, 26, 28 Eiendom: 28/827/0/0
Tiltakshaver: ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE c/o Adresse: Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129
OBOS EIENDOMSFORVALTNING OSLO
AS
Søker: Selvaag Prosjekt AS Adresse: Postboks 544 Økern, 0512 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Ullernkammen 24, 26, 28

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 201406704			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D01	27.03.2014	1/14
Fasade - gavl nordvest	A40-1108	08.05.2014	1/16
Fasade - gavl sydøst	A40-1105	08.05.2014	1/17

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggt teknisk 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/>



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

02 180
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

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



Oslo kommune



PLAN- OG
BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Stene, Kjell
Ullernkammen 28
0380 OSLO

Jacobsen, Pål
Fagertunveien 10A
1340 BEKKESTUA

Arkivnøkkel
531.7

Vår ref/mappenr.
940011906

Journr.
95/33587

Deres ref.

Vår saksbeh.
Tore Ilseng

Dato
29. mai 1995

Arbeidssted : 028/0827 Ullernkammen 28, seksj. 300
Byggherre : Stene, Kjell, Ullernkammen 28, 0380 OSLO
Arbeidets art: INNGLASSING AV BALKONG TIL VINTERHAGE - BOLIGELOKK

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
Bjørn Meling
Overingeniør

Tore Ilseng
Tore Ilseng
Ing. I



OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

HERSKERSGT. 19^{III} OSLO 5 * 115080

KOPI

Oslo, den 10.2.1978

O.Ve/MV

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidsted

Gnr. 28, Bnr. 827,, Bl. 6, Ullern felt M+O, Ullernkammen

Arbeidets art

24-28

Journalnr.

73/3820

Avsluttende synsforretning

16.1.1978

Nybygg

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 byggarbeid 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 bygningssejeren

Overingeniør

Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 par. 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.

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

001

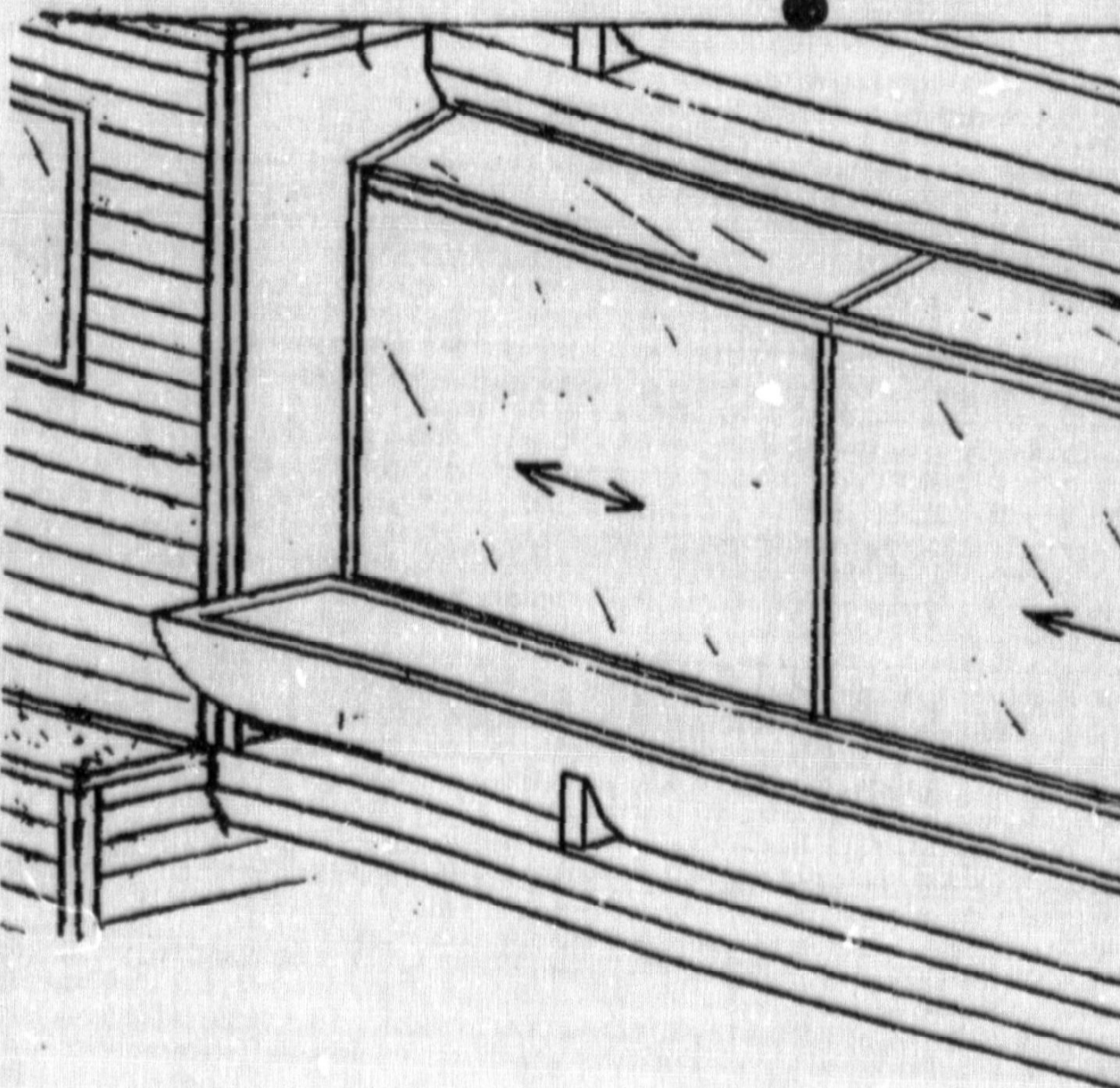
37163111 ABA-TECH A/S

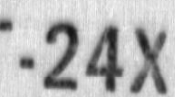
09:26

01/03/94

H. K. Steen

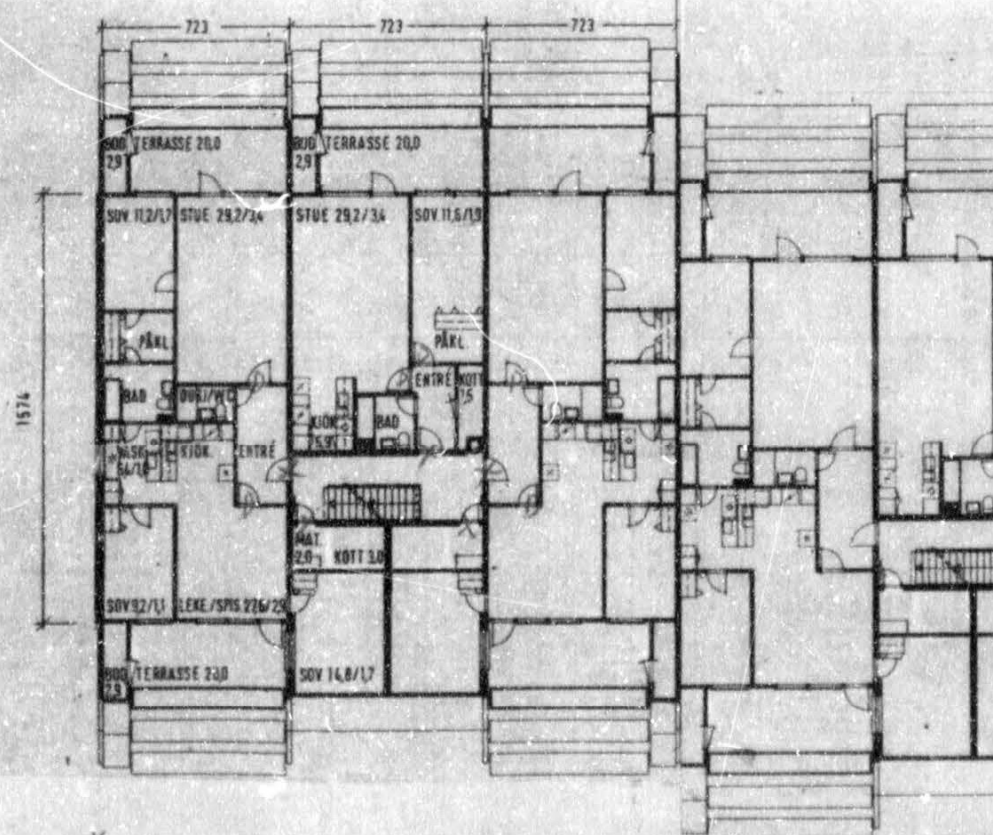
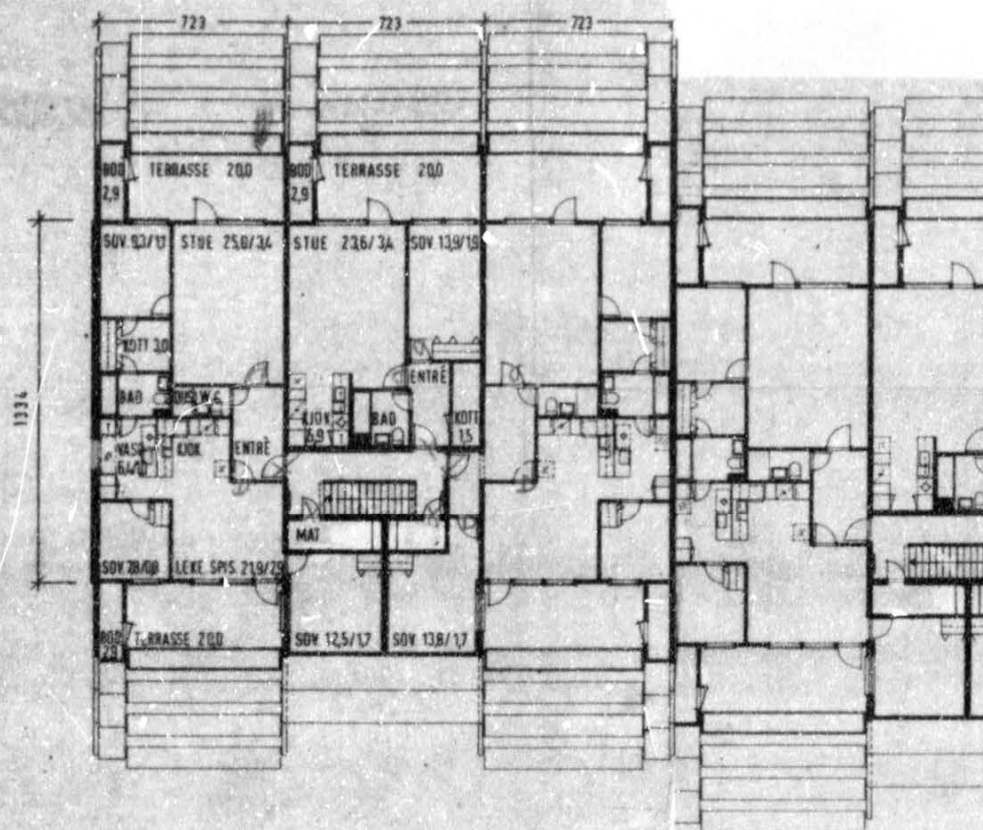
TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERET

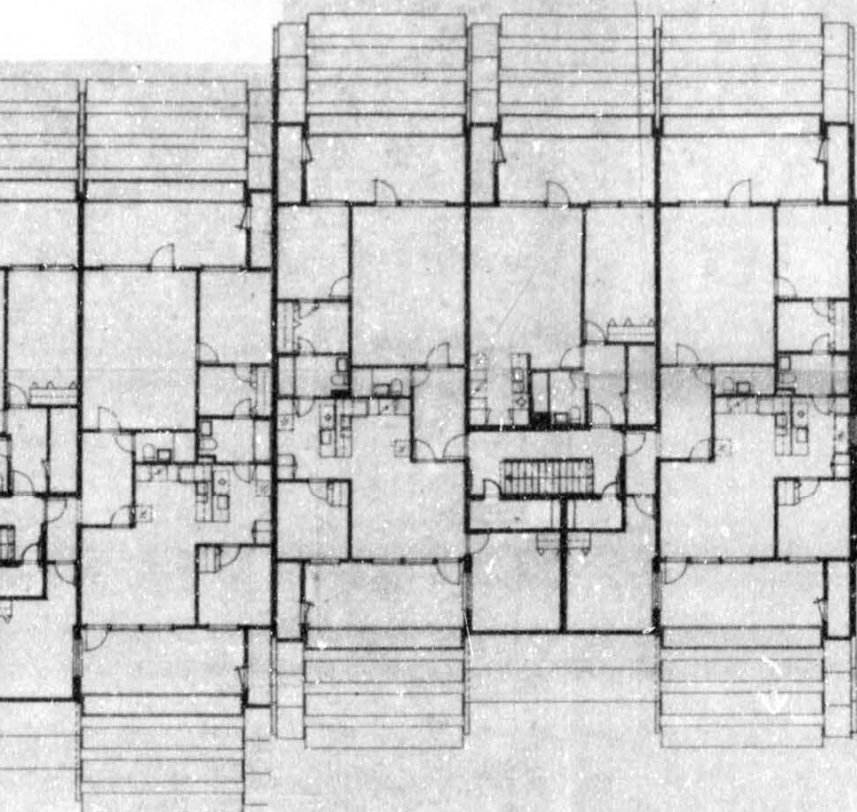




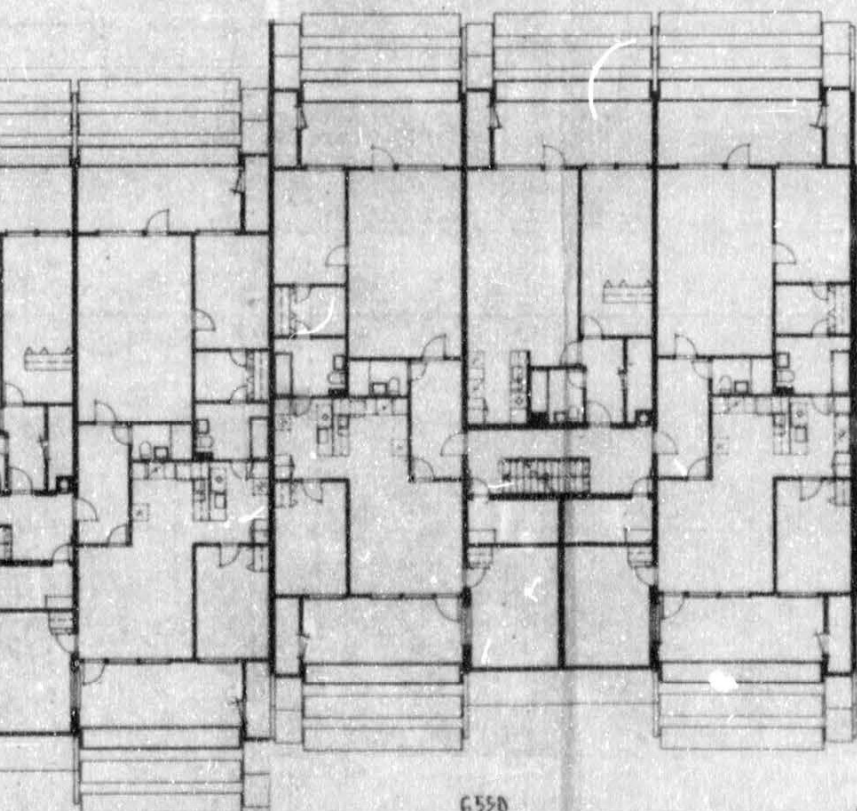
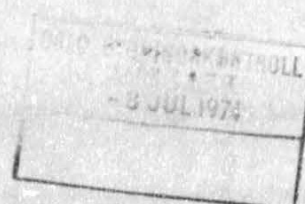
K STEINE, ULLERNKAMMEN 28

4444 = torch aka 2 1/2 - 44





4. ETG.



3. ETG.

G550

Bygghandlers A 785 DIVERGE		16.11.73
ULLERN		
MO	6	
28	827	
PB 4+G		
3. ETASJE 4. ETASJE		
1:200	16.11.73	
166-A-3	A	
K.J.E.		
SELVAAG-BYGG		

9

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 28.05.2024.

Boligselskap: 1212, Ullernåsen Bs
Organisasjonsnr: 971.493.666
Eier: Gjertrud Sofie Jakobsen Nils Ragnar Raaum
Leieobjekt: 300
Seksjonsnummer: 300
Adresse: Ullernkammen 28, 0380 OSLO
Hjemmeside: <http://www.ullernaasen.no/>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke. **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.**

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap If Skadeforsikring Nuf - polise nummer SP4391038.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- 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 fellesareal. Dersom dette gjelder denne seksjon er det sendt et brev til eier som kjøper må gjøre seg kjent med.
- Styret ønsker at telefonnummer og e-post adresse oppgis i eierskiftemeldingen.
- Sameiet er forsikret i IF Skadeforsikring AS. Polisenummer er: SP4391038
- For mer informasjon, se sameiets hjemmeside www.ullernaasen.no.
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.930,- pr. md.

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	1.930,-	50,-	55.506,-	0,-

Kontaktinformasjon:

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

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 de 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:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@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.

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.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. 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.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Eierskifterelaterte tjenester 2024



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

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 godkjenning. 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 sigarettneiper 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 henses 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 motorsykkelskjøring 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 sjanse 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.

VEDTEKTER

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 seksjoneringsøknaden 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 beplantning, nyplantning 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 montering 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 montering 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 godkjenning. Byggesøknad til kommune eller tiltaket skal ikke igangsettes før godkjenning fra styret.

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

(4) Styret har utarbeidet retningslinjer for innglassing som seksjonseier plikter å følge ved godkjenning 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 brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- 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 hæverk.

(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 insekter 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 seksjonseierens 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 besluttet 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 tvangsfullbyrdsloven 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 besluttet 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 stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med

en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) 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, besluttet 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 besluttet, 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 seksjonseierens 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 besluttet 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.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024 ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE



**Innkalling til årsmøte
mandag 15. april 2024 kl. 17.30
på Persbråten videregående skole,
Gamle Hovsetervei 1, Oslo**

Velkommen til årsmøte i Ullernåsen Bs

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

Dato for årsmøtet:

15. april 2024 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 møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Orientering om sameiets drift

Etter at møtet er konstituert vil det først bli gitt en orientering om sameiets drift.

Følgende saker orienteres om:

- Langtidsbudsjettet 2024-2030
- Planer for oppussing av oppgangene i sameiet
- Solceller
- Utomhusplan / TFU
- Driftsform
- Telia

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Nye vedtekter
8. Nye ordensregler
9. Orientering på årsmøtet
10. Sette opp gjerde på fellesareal
11. Henger til utlån

12. Valg av tillitsvalgte

13. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Ullernåsen Bs

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.

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 frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Aleksander Svinddal foreslått. Protokollvitner velges på møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport med regnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 560 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 560 000

Sak 7

Nye vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har, i samarbeid med rådgiver i OBOS, utarbeidet et forslag til helt nye vedtekter i Ullernåsen Boligsameie. Gjeldende vedtekter i UBS ble opprinnelig utarbeidet og vedtatt i 1999 og siden den gang har det vært store endringer i det rettslige utgangspunktet. I 2017 ble det vedtatt en fullstendig revisjon av eierseksjonsloven, som i all hovedsak er det viktigste lovverket for eierseksjonssameier. OBOS har utarbeidet

en standard, som er i tråd med gjeldende lov og har et detaljnivå som er anbefalt, og det er denne standardensom er benyttet som utgangspunkt til det nye forslaget.

De nye vedtektene er langt mer omfattende en de vi er vant med og hensikten bak dette er at alle seksjonseiere skal ha fullstendig kontroll på hvilke rettigheter og plikter man har uten å måtte slå opp i eierseksjonsloven. Styret har også merket seg at det er bestemmelser i vedtektene som ikke er i tråd med loven. Styret vil også i egen sak foreslå en revisjon av sameiets ordensregler.

Viktigste endringer

Det nye forslaget innebærer ingen realitetsendring fra dagens situasjon. De særbestemmelsene som er gjeldende i dag er videreført i det nye forslaget. Utover dette er det innført gjengivelser av gjeldende lovverk og ryddet opp i feil og ugyldigheter. Sistnevnte blir redegjort for her:

- Garasje plasser er i gjeldende vedtekter omtalt som tilleggsdeler. Det stemmer ikke og garasjeplassene ligger på fellesareal i sameiet. Den enkelte eier av garasjeplassen har eksklusiv bruksrett til en spesifikk plass gjennom opprinnelig seksjonering.
- Det er i gjeldende vedtekter lagt opp til at enerett til bruk av fellesareal ikke kan knyttes til en sameiedel. I tillegg til dette er i § 8 lagt opp til at styret kan innvilge midlertidig bruksrett til fellesareal. Begge disse forholdene strider med eierseksjonsloven § 25 som tillater etablering av midlertidige eksklusive bruksretter til fellesareal ved vedtektsendring.
- Iht. gjeldende vedtekter må det ordinære årsmøtet være avholdt innen utgangen av april. Denne strider mot loven som nå sier innen utgangen av juni.
- Forhold som gikk på regulering av vinterhager/innglassing i ordensreglene er nå tatt inn i vedtektene. Årsmøtet har delegert fullmakt til styret å behandle søknader om innglassinger. Styret utarbeider retningslinjer for søknadsprosessen som til enhver tid legges til grunn for eventuelle godkjenninger/avslag.
- Formalisering av fullmakt fra årsmøtet til styret for å administrere utleie av garasjeplasser.

Gjeldende vedtekter og forslaget til nye vedtekter i sin helhet vedlegges innkallingen slik at hver enkelt seksjonseier kan gjennomgå i detalj. Det nye forslaget blir ikke gjennomgått i sin helhet på årsmøtet og det forutsettes at man leser seg igjennom i forkant. Det vil selvfølgelig bli anledning til å stille spørsmål.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar de nye vedtektene slik de foreligger

Vedlegg

2. Forslag til nye vedtekter Ullernåsen Boligsameie.pdf
3. 1212 Ullernåsen Bs.pdf

Sak 8

Nye ordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Rettshierarkiet i et eierseksjonssameie er fra øverst til nederst som følger: eierseksjonsloven, vedtekter og ordensregler. Eierseksjonsloven er som hovedregel ufravikelig, som betyr at den ikke kan fravikes ved avtale,

men i visse tilfeller åpner eierseksjonsloven for avvik ved vedtektsendring. Ordensreglene kan ikke inneholde avvikende regler og i de tilfeller de gjør det må de anses som ugyldige.

Hva kan ordensreglene inneholde?

Eierseksjonsloven § 28 sier at «årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen». Utover det at ordensreglene ikke kan stride med eierseksjonsloven eller vedtektene, setter også uttrykket «vanlige ordensregler» begrensninger for hva som kan inntas. Ordensreglene kan ikke inneholde begrensninger i bruken av seksjonene ut over det som må anses som helt vanlig i lignende sameier. Hver enkelt bestemmelse må vurderes skjønnsmessig. De typiske forholdene det er vanlig å innta er eksempelvis opprettholdelse av nattero, organisering av parkering der det er behov for det og søppelhåndtering.

Forslag til nye ordensregler

I forbindelse med styrets revisjon og fremleggelse av forslag til nye vedtektene har styret, i samarbeid med OBOS, også revidert sameiets ordensregler. Det nye forslaget innebærer, slik som i foregående sak om vedtekter, ingen realitetsendring. Hensikten med revisjonen er ikke å innføre nye eller endre gjeldende regler, men å rydde opp i regelsettet. De viktigste endringene er nevnt nedenfor. Det nye forslaget er sendt ut i innkallingen sammen med de gjeldende ordensreglene slik at hver enkelt kan gjennomgå det som er endret i detalj. Ordensreglene blir ikke gjennomgått i helhet på årsmøtet og det forutsettes at man leser seg igjennom i forkant. Det vil selvfølgelig bli anledning til å stille spørsmål.

Viktigste endringer i forslaget

- Bestemmelser som hører hjemme i vedtektene eller er regulert av loven er løftet inn i vedtektene. Eks: punkt 1.5, 1.6, 2.1, 2.2, 3.4, 5.4 (2), 4.6, 4.7, 7.5, hele 8 og 13.
- Detaljregulering av den enkeltes vedlikeholdsplikt der dette har vist seg å være umulig å håndheve fordi de er i strid med den enkeltes rådighet, ref. punkt 3.1 og 3.4.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar forslaget til nye ordensregler slik de foreligger.

Vedlegg

4. Forslag til nye ordensregler Ullernåsen Boligsameie.pdf

5. 1212 Ullernåsen Boligsameie.pdf

Sak 9

Orientering på årsmøtet

Forslag fremmet av:

Jørgen Berner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har bodd her i sameiet siden 1976, og har aldri hatt støyplager fra naboer før vi i 2021 fikk nye innflyttere over oss som har totalrenovert sin leilighet, og anlagt hel-limt eikeparkett direkte på den armerte betongen, uten noen form for støy-/trinnlyds-dempende underlag.

Dette er i strid med pkt. 3.1 i våre ordensregler som sier "parkett er tillatt lagt i boenheten forutsatt at det er lagt fagmessig medstøydempende underlag".

Konsekvensen er at vi er blitt påført "skade/ulempe på en urimelig måte" (kfr. eierseksjonsloven § 25),- gjennom daglig trinnlydsstøy, forstyrret nattesøvn, og vi sitter nå med en leilighet med betydelig verditap.

Etter å ha forsøkt en dialog med naboen, klagde vi i januar 2022 saken inn for styret. Selv om tidligere styreleder var fullt klar over styrets forpliktelser til å påse/sørge for at ordensregler og vedtekter overholdes (kfr. ordensreglenes pkt.1.3 og eierseksjonslovens §§ 57 og 58) valgte styret å se gjennom fingrene med dette uomtvistelige og alvorlige brudd på ordensreglene.

Konsekvensen ble at jeg tok dette opp som en sak på fjorårets årsmøte i april-23,- noe som resulterte i at årsmøtet med "overveldende flertall" fattet følgende vedtak : *"Styret tar det som en selvfølge at styret skal håndheve ordensreglene i sameiet"*

Med nytt styre på plass,- og med ny styreleder, har det siden april-23 pågått en dialog med styret. Dette resulterte i nytt styrevedtak 18 sept.-23, hvor styret endelig erkjente det uomtvistelige faktum om at naboens parkett var anlagt i strid med ordensreglene. Det ble dog, etter råd fra advokat, uttalt at eierseksjonsloven, var til hinder for at noen kunne gjøre noe med dette !!

For å sitere ordrett fra deler av styrevedtaket: *" Styrets adgang til å pålegge seksjonseieren å gjøre bygningsmessige endringer er begrenset av de alminnelige reglene i eierseksjonsloven om seksjonseiers råderett over egen bruksenhet. Denne begrensningen gjelder uavhengig av hva sameiet har vedtatt av husordensregler."*

Denne saken har nå pågått i over 2 år, og jeg har i denne tiden vært i kontakt med flere advokater som sier at eierseksjonsloven ikke er til hinder for at styret har myndighet til å kunne håndheve ordensreglene,- slik de er forpliktet til iht. pkt. 1.3 i ordensreglene, og årsmøtevedtaket fra april-23.

Advokatens råd og styrets siste vedtak nå har også vært forelagt faglige rådgivere hhv. ved "Norsk forening mot støy" og "Huseiernes Landsforening", og det er innhentet skriftlige juridiske uttalelser derfra. Konklusjonene er klare og entydige. Eierseksjonsloven er ikke til hinder for at styret kan "gjøre jobben sin",- dvs. håndheve ordensreglene, og kreve omlegging av parketten dersom reglene brytes. Det foreligger rettslig presedens fra mange tilsvarende saker. Det vil alltid være en avveining mellom eierseksjonslovens §24 ("seksjonseieres råderett") og §25 ("påført skade/ulempe på en urimelig måte") i den samme loven. Som det skrives: hvis ikke sameiet skal kunne vedta ordensregler og styret ikke skal kunne håndheve disse,- vil det " jo i så fall bli helt anarki"

Konklusjonen i de juridiske vurderinger er blitt meddelt styret, og styreleder har bedt våre naboer om å gjøre avbøtende tiltak, slik at gulvet blir tilfredsstillende støydempet. Det er bra, men styret holder fast ved sitt styrevedtak fra sept.-23. I tillegg blir det fremsatt ubegrunnede synspunkter om at sameiets ordensregler ikke er tilpasset lovverket, og således må revideres. Dette er oppsiktsvekkende opplysninger som berører oss alle. Det vil i så fall sette over styr det regelverk som over mange år er bygget opp, og som regulerer virksomheten her i sameiet.

På basis av ovenstående fremsettes følgende FORSLAG TIL ÅRSMØTEVEDTAK:

1. Årsmøtet anmoder styret om å gi en orientering på årsmøtet vedrørende den myndighet og handlingsplikt styret har ifm. brudd på sameiets ordensregler og vedtekter.

2. Dersom utsagnet, om at våre ordensregler ikke er tilpasset lovverket, medfører riktighet : Hva er begrunnelsen for denne påstanden? og hvilke planer er lagt for en evt. revisjon av våre ordensregler og vedtekter?

3. Den orientering som gis på årsmøtet bes i sin helhet sendt ut skriftlig via et rundskriv på "Lettstyrt", - slik at alle beboere i sameiet blir grundig informert.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget slik det foreligger til årsmøtevedtak i denne saken, Styret har lagt opp til revisjon av vedtekter og ordensreglement tidligere i årsmøte. Det blir gitt en orientering om den myndigheten og handlingsplikt styret har ifm. brudd på sameiets ordensregler og vedtekter.

Forslag til vedtak

Endelig vedtak formuleres på årsmøtet.

Sak 10

Sette opp gjerde på fellesareal

Forslag fremmet av:

Kai Aksnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker å melde inn sak til årsmøte, gjerde inn hagen med port i begge ender slik at det fortsatt er mulig å passere gjennom.

Årsaken til dette er at vi har 2 hunder, tisper, og spesielt ved løpetid har vi ved flere anledninger hatt hunder som ikke går i bånd på besøk, de blir stående, titter inn og bjeffer ved verandadøra. Dette oppleves noe unødvendig og tildels ubehagelig da det i utgangspunktet er båndtvang inne på området til borettslaget.

Vi ønsker derfor en mulighet for at andre hunder som er uten bånd, ikke kommer på besøk til oss, mens at det samtidig er mulig for at andre beboere kan passerer gjennom ved behov. Gjerdet vil ikke være til sjenanse for naboer eller forbipasserende, da det vil være skjult av en tujahekk og ligge lavt i terrenget.

Styrets innstilling

Årsmøtesaken støttes ikke slik den er foreslått siden gjerdet vil bli sameiets eiendom og medfølgende vedlikeholdsplikt. Ved oppføringen av gjerde på fellesareal bør det først søkes om midlertidig eksklusiv bruksrett til fellesareal siden det i realiteten vil være en privatisering av fellesareal. Dette krever vedtektsendring med 2/3 dels flertall.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir tillatelse til opprettelse av gjerde på bakkeplan med gjennomgående ulåst port

Sak 11

Henger til utlån

Forslag fremmet av:

Mathias Gellein

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Selskapet Freetrailer AS tilbyr en tjeneste der de fullt ut tilbyr utlån av tilhengere, håndterer, vedlikeholder og bytter ut tilhengere. Selskapet kan tilby tilhengere gratis til sameiet, mot at deres samarbeidspartnere kan ha reklameplass på tilhengerne. Forutsetningen er at det fristilles en parkeringsplass som merkes og forbeholdes Freetrailer tilhengeren. Sameiet kan begynne med 2 tilhengere, en i hver ende av sameiet og utvide videre med flere om det skulle være behov. Minsteperiode for en slik avtale er 4 år. Sameiet vil med en slik ordning ikke ha noe ansvar for tilhengerne, vil ikke ha noen administrasjon og beboerne vil kunne benytte seg av tilhenger gratis eller tilnærmet gratis. Tilhengerne gjøres tilgjengelig i og låses opp med en app fra selskapet.

Forslag til vedtak

Årsmøte gir styret anledning til å bruke to gjesteparkeringsplasser til utlån av hengere.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er lagt inn som vedlegg.

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:

- Alexander Osa
- Mari Sjølie

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 13

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 1 medlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Mathias Gellein
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Morten Bakken	2023-2024	Ostadalsveien
Styremedlem	Petter Brænde	2023-2025	Ullernkammen
Styremedlem	Philip Olliver Hegerland	2023-2025	Ostadalsveien
Styremedlem	Trond Johannesen	2023-2025	Ostadalsveien
Styremedlem	Helge Engeseth Kleiva	2022-2024	Ullernkammen
Styremedlem	Irene S. Måsøval	2022-2024	Ostadalsveien

Valgkomiteen

Leder	Per Erik Kise Larsen	2023-2025	Ostadalsveien 64
Medlem	Hallvard Bragge	2023-2024	Ostadalsveien 72
Medlem	Heidi Gjerde Lester	2023-2025	Ostadalsveien 70

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via sameiets hjemmeside <https://ullernaasen.no/>. Her finner du også nyheter og praktisk info om sameiet.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Ullernåsen Boligsameie

Sameiet består av 425 seksjoner. Ullernåsen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971493666, og ligger i Vestre Aker og Ullern bydel i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 28/827

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

Ullernåsen Boligsameie har en ansatt. Daglig leder (DL), Arne Jensen, er fast ansatt i full stilling på drift og administrasjon. DL kan kontaktes via Lettstyrt.no, e-post post@ullernaasen.no eller på Ostadalsveien 83 (Vaktmesterbua).

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets mandat, arbeidsform og retningslinjer

Sameiermøtet velger styre og styreleder i UBS, for øvrig konstituerer styret seg selv. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommer og bygningsmasse, og ellers forvalte sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Styret har i 2023 gjennomført 11 ordinære styremøter i løpet av året. Noen få saker er behandlet elektronisk. Saksdokumenter og beslutninger ligger elektronisk lagret hos forretningsfører. I tillegg har det vært flere særmøter der deler av styret har deltatt i forbindelse med pågående prosjekter/saker.

Styret vedtok i 2020 retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av HMS, økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger. Styret har videreført tidligere vedtatte verdier som skal ligge til grunn for styrets arbeid, disse er: *Fremtidsrettet, Åpenhet og Raushet*.

Styret er opptatt av god informasjon til alle

Sameiets viktigste informasjonskanal er gjennom hjemmesiden <https://ullernaasen.no/>. Her ligger også elektronisk arkiv fra alle årsmøter, samt andre opplysninger og kontaktinformasjon som er nyttig for beboerne. En viktig informasjonskilde er Beboermanualen. Her finnes nyttig informasjon, og dette er et sentralt oppslagsverk for enhver seksjonseier. Styret orienterer om sitt arbeid gjennom å utgi en digital Beboerinformasjon, som også trykkes opp i noen eksemplarer og er tilgjengelig ved informasjonstavlen i Joker-butikken eller ved henvendelse til DL.

Gjennom hjemmesiden styres også andre informasjonskanaler som sms- eller e-post-varsler til den enkelte seksjonseier. For at denne informasjonskanalen skal fungere, er det viktig at seksjonseierne oppdaterer sin kontaktinformasjon (mobiltelefon og e-postadresse), også eventuelle leietakere, til DL/OBOS.

Kontakt med styret, daglig leder, regnskapsfører eller vaktmester oppnås via hjemmesiden under kontaktfanen (Kontakt Ullernåsen Boligsameie): https://ullernaasen.no/contact_board.

«Åpent hus» – er en møteplass som vanligvis gjennomføres flere ganger i året. Styret har gjennomført denne aktiviteten i 2023. Tidspunkter for Åpent hus offentliggjøres på hjemmesiden.

Beboere har etablert en aktiv facebook-side som det er nyttig å melde seg inn i: «Vi som bor i Ullernåsen Boligsameie»: <https://www.facebook.com/groups/ullernaasen>.

SAMEIETS DRIFT

Prioriterte oppgaver for sameiets drift er å sørge for at bygningsmasse og eiendommene knyttet til denne – er i god stand. Dette innebærer et fokus på trivsel, helse og sikkerhet for beboerne i sameiet.

Daglig leder (DL) er ansvarlig for den daglig driften og er med på alle styremøtene. DL styrer vaktmester og responderer på henvendelser fra beboere, bestiller varer og tjenester, samt sørger for at innleide entreprenører/ressurser finner seg til rette og leverer tjenester som avtalt og innenfor budsjett.

I 2023 er det registret utført 208 oppdrag, en liten økning fra forrige år. Alle oppdragene er registrert i FDV-systemet (FDV står for Forvaltning, Drift og Vedlikehold). Oppdragene fordeler seg på eksempelvis på bygningsmassen, VVS (Vann, Varme og Sanitær) og ulike oppdrag utendørs.

Styret samles en gang i måneden utenom juli. Regnskapet mot budsjett blir gjennomgått hvert styremøte, status på pågående saker og prosjekter, nye saker som kommer og oppdatering om hva som skjer i sameiet, hvordan vi alle har det her hos oss

- Samarbeidspartnere

Telia er vår samarbeidspartner for bredbånd og TV. Styret har høsten 2023 inngått en ny avtale med Telia. Avtalen heter Flex Universal og vil gi beboere mulighet til å individuelt tilpasse sin TV- og internettavtale etter behov. Mer info i egen orienteringssak på årsmøtet.

Skaaret Landskap AS, har hovedansvaret for sommer- og vinter-vedlikehold på uteområdet.

Bentes Renhold AS har i en årrekke hatt ansvaret for renhold.

If Forsikring er Ullernåsen Boligsameie sitt forsikringsselskap. For beboerne er det viktig å gjøre seg kjent hva man må gjøre ved vannskader eller andre skader/tyveri. Mer informasjon om dette finnes på hjemmesiden.

I 2023 ble det meldt inn 22 skader mot 37 i 2022.

I likhet med de forutgående år er det flest innmeldte skader fra vannlekkasjer. Det er en viktig oppgave for alle i sameiet å gjøre sitt ytterste for å unngå vannlekkasjer (sjekk sluk, drypplekkasje fra slanger til vaske- og oppvaskmaskin etc.). Likeledes er det viktig å holde terrassene med renner og sluk fri for snø. En økning av denne type skader medfører høyere forsikringspremie for sameiet. Tyveri og hærverk er det lite av i sameiet.

Bygårdsservice AS står for vaktmestertjenesten. Jan Leo Braathen er vaktmester hos oss, og daglig leder mener han gjør en glimrende jobb, med alt fra å lokalisere lekkasjer til å sette opp håndløpere som har falt ned.

Martinsen & Brodahl er vår leverandør innen alt VVS. De kjenner sameiet godt etter å ha vært her i en årrekke. Noter at de gir tilbud på rørleggertjenester, oppussing av bad og lignende for beboere i sameiet.

DE Elektro AS er vår leverandør innen elektro. På lik linje med Martinsen & Brodahl kjenner de sameiet godt, og gir tilbud på elektroarbeider ved oppussing.

Port Øst AS er en ny leverandør av serviceoppdrag på portene våre. Port Øst har spisskompetanse på skyveporter.

Oslo Låsservice AS er den leverandøren vi bruker på installasjon og service på låssystemer.

Futurehome AS er vår leverandør av røyk- og brannvarsling.

Elotec AS er leverandør av røyk og brannvarslere i garasjen

Klima- og byggservice AS er vår nye serviceavtaleleverandør på viftene som står på taket. Fra før har vi et samarbeid med Energima AS, som går på mer strategiske installasjoner.

Pelias AS er ansvarlig for skadedyrbekjempelse.

Protector AS, er leverandør av katodebeskyttelse, og overvåkning av disse, i garasjene.

Trigonor AS og Vestre AS er leverandør av benker, bord og lekeapparater utendørs.

SGI Compliance er samarbeidspartner for måling av vannverdier, og kontroll og bekjempelse av legionella bakterier.

Sameiet har en rammeavtale med OPAK AS innen rådgivning, prosjekt- og byggeledelse.

Sameiet har en rammeavtale med firmaet Øyvind Moen AS innen prosjekt og byggeledelse.

Sameiet har også en rammeavtale med Selvaag prosjekt på prosjekt- og byggeledelse.

Takråd AS har en forvaltningsavtale med UBS for takene våre. Denne avtalen omfatter inspeksjoner og utbedringer av de skadene som eventuelt oppdages.

Aneo Mobility AS eier og drifter el-bil anlegget i garasjeanlegget vårt. Ved spørsmål rundt elbillading, ta kontakt med Aneo.

OBOS er vår forretningsfører, og oppdaterer og utfører administrative oppgaver utover det som ligger i DLs stillingsinstruks. OBOS oppdaterer beboerlister, registrerer eierskifter, leieforhold, og fakturerer fellesutgifter og andre kostnader som f.eks. utleie og administrasjon av ekstra garasjeplass, boder og strømkontakter i garasjen.

UBS har flere samarbeidspartnere, men disse som er nevnt over, er de mest sentrale for driften. Styret vurderer fortløpende og alltid før kontraktsperioden utløper å konkurranseutsette denne type oppdrag.

- Økonomien i sameiet

Økonomien til sameiet er god. Samtidig merker sameiet prisstigningen på lik linje med resten av samfunnet: Oslo kommune økte gebyrene for vann og avløp med 21% og renovasjon med 8% for 2024, strømkostnadene er fortsatt høye og uforutsigbare og alle

våre leverandører har kommet med prisjusteringer. På bakgrunn av dette så styret seg nødt til å øke felleskostnadene med 6% fra 1. januar 2024.

I 2023 har vi ferdigstilt rehabilitering av fasader over inngangspartiene. Samtidig som flere større prosjekter for fremtiden er utredet og vil bli satt i gang etter anbefaling. Dette er stigeledninger vann, avløpsrør og betongrehabilitering terrasser. Mange i sameiet har i tillegg et ønske om å pusse opp oppgangene våre og en egen arbeidsgruppe jobber spesielt med dette.

Driftsresultat for 2023 er på kr 2 691 543 før finansposter. Vi har 20 772 641 kroner i disponible midler, og en egenkapital på 21 108 279 kroner. Styret besluttet i 2022 og opprette en NIBOR sparekonto, noe som gir oss høyere innskuddsrente enn på ordinær sparekonto. Per utgangen av året står det 14 695 947 kroner på denne kontoen. Rentene utgjorde kr 641 709,-. Den gjennomsnittlige renten på sparekontoen i 2023 var på 4,6 prosent.

Fra og med september 2023 baseres strømsøtten på gjennomsnittlig markedspris (elspotpris) time for time i det lokale prisområdet sameiet tilhører. Når den overstiger 70 øre per kWh eks. Mva, vil staten betale 90 prosent av kraftprisen over dette nivået. Terskelen øker fra 70 øre/kWh til 73 øre/kWh for 2024. Dette vil gi mer forutsigbarhet i beregning av strømutgifter, men det er generelt vanskelig å budsjettere for strømutgifter både pga. lite forutberegnelighet i priser og forbruk, men også fordi kostnadene for det foregående året ikke er gjort opp ved budsjetteringstidspunktet.

Viser videre til årsregnskapet for 2023.

TILBAKEBLIKK PROSJEKTER OG AKTIVITET I 2023

- Rehabilitering av fasade over inngangspartier

Det er blitt rehabilitert en rekke fasader over inngangspartier i UBS i 2023. De veggene som nå ble tatt er de som har stått igjen etter tidligere utførte arbeider i andre oppganger. Front Entreprenør AS utførte oppdraget, med Øyvind Moen AS som byggeledelse for sameiet. Prosjektet ble gjennomført innenfor kostnadsrammen som var satt og kvaliteten som var bestilt. Det var en noe mangelfull dialog til berørte beboere rundt fremdriften, og dette vil styret og DL søke å forbedre i kommende prosjekter.

Under dette arbeidet ble det avdekket vinduer med noe mangelfull faglig utførelse på isolasjon. Det er spesielt (tofløyede) vinduer fra 2008, som vi ser mangler i utførelsen med. Etter opptelling gjelder dette 70 vinduer. Styret har prioritert midler i 2024 til å få dette utredet og forhåpentligvis ordnet.

- Brannvern

Styret er opptatt av at UBS har gode systemer for brannvarsling og brannvern. Sameiet har i år hatt brannøvelser i bygg 3 og 4. Oppmøte har vært godt, og evakueringene har vært uproblematisk.

Det har vært en markant nedgang i antall eskalerte brannalarmer i løpet av 2023. Det har vært flere møter med Futurehome for å forbedre situasjonen. En del røykvarslere hadde falt ut av registeret til Futurehome. Og en del beboere har vært usikre på hvordan man bytter batterier og hvordan røykvarslerne fungerer. Futurehome og styret inviterte derfor til "åpent hus" for å bistå beboere som ikke hadde alt i orden. Det ble gjennomført "åpent hus" tre kvelder i januar 2024 på sameiets styrekontor. Det ble tre travle kvelder med mange besøk av beboere som trengte råd og assistanse. I tillegg har teknikere fra Futurehome også vært på hjemmebesøk for å sikre at det var kontakt mellom varselen i leiligheten og sentralen. Samarbeidet vil bli videreført i 2024.

Alle oppfordres til å lese bruksanvisningen om røykvarslerne fra Futurehome, og sette seg inn i reglene for hva man skal gjøre når brannalarmen går. Bruksanvisningen ([Futurehome beboermanual MDU beboere web uten VLS 040822.pdf](#)) finner du på hjemmesiden.

Branninstruks henger i oppgangene. Det henger også en instruksjon ved siden av brannsentralen i garasjene. Hvis det ved utløst alarm i garasjen kan stadfestes at det ikke brenner kan du avstille alarmen i garasjene etter denne instruksjonen.

- Vedtekter, husordensregler og beboermanual

Sameiets vedtekter og husordensregler setter rammer for hvordan vi skal leve godt sammen. I tillegg har styret oppdatert Beboermanualen, som forteller hva du bør vite om sameiet og ditt ansvar som seksjonseier. Her finner du generell informasjon som er viktig, men også informasjon om blant annet: Vann og avløp, elektrisk anlegg og ladning av el-bil, brann, forsikring, vedlikehold samt en egen sjekkliste som kan være nyttig. Les Beboermanualen, og du vil få hjelp til å ta vare på egne verdier.

- Høyspentlinjene

Saken rundt høyspentlinjene gjennom sameiet nærmer seg en endelig avklaring. OED har bestilt og fått gjennomført en ekstern samfunnsøkonomisk analyse. Analysen ble gjennomført av Oslo Economics og viser en større samfunnsøkonomisk gevinst ved å legge kabel i bakken enn det som tidligere har vært beregnet av Statnett. En avgjørelse er

ventet senest innen sommeren 2024. De siste oppdateringer om saken finner du her: <https://www.facebook.com/groups/2361444744183578>

- Festkomiteen

Styret etablerte i 2023 en gruppe kalt «Festkomiteen». Komiteen har til oppgave å arrangere sosiale og hyggelig samlinger på sameiets område: sommerfest, juletretenning, 17. mai feiring med mer. Komiteen har noe midler øremerket til sosiale arrangement og tiltak, hvis man brenner inne med en god ide for å gjøre bomiljøet i UBS enda bedre er det bare å ta kontakt med styret.

- Låssystem

Etter en grundig test av nytt låssystem har styret besluttet å utvikle Defigo-systemet som ble testet i blokk 2 i 2022/2023. Beboere i oppgangene har ikke opplevd systemet som tillitsvekkende. Systemet oppleves "tregt", har falt ut flere ganger og oppringinger har ikke alltid kommet igjennom. Blokk 2 vil bli tilbakelestilt til opprinnelig ringesystem.

- Nabosaker

Villaen i Ullernkammen 16 ved det nye søppelanlegget er planlagt revet. Her skal det bygges 5 nye eneboliger. Styret har avgitt nabovarsel med forslag om rekkefølgekrav, som ikke er blitt tatt til følge. Utbygger har fått godkjent utkjørsel mot sør, men har sendt inn endringsforslag. Dersom utbygger får godkjent planene sine, ligger det i forslaget at utkjørsel vil komme inn på Oslo Kommune sin eiendom ca. der utkjørselen fra underetasjen i blokk 5 er. Styret har sendt inn klage på dette og PBE har svart utbygger endring av utkjørsel vil kreve ny søknad.

- Utleie av garasjeplasser

Sameiet disponerer i alt 121 p-plasser innendørs. Mange av disse er ledige. Kontakt Charlotte Gabrielsen i OBOS på telefon 922 32 337/e-post: charlotte.gabrielsen@obos.no, som har full oversikt over hvilke plasser som er ledige til enhver tid. Parkeringsplassene leies ut for kr 500,- per måned. Eksterne kan også leie, men da mot at det betales 750 kroner per måned. Det er etablert oppvarmede parkeringsplasser i blokk 5 for dem som ønsker det, pris per måned her er kr 1 000,-.

- Stikkontakt i garasjen

Stikkontaktene i garasjen tilhører den angjeldende parkeringsplass. I dag har vi 93 stikkontakter. Seksjonseier bekoster installasjon og betaler månedsleie på kr 30,- for strømmen.

- Utleie av boder

Sameiet disponerer 26 boder i bygg 3, her er noen få boder ledig for utleie. Prisen varierer med størrelsen. Kontakt Charlotte Gabrielsen i OBOS om du er interessert i ekstra garasjeplass, stikkontakt eller bod. Det er brannfarlig og ikke tillatt å benytte stikkontakter til lading av el-bil.

Styringsmodell UBS – sak fra årsmøte 27.4.2022

På årsmøte i Ullernåsen Boligsameie den 27.4.2022 ble det vedtatt å be styre om å utrede om dagens styringsmodell bør justeres og styrkes i retning av en sterkere faglig sammensetning av den operative drift og utvikling.

Bakgrunnen for dette arbeidet var et notat som ble utarbeidet av tidligere styremedlem Per Erik Kise Larsen som pekte på at det er en krevende oppgave å være styret i et sameie bestående av 420 ulike eiere. Det ble i notatet understreket at kompetansen i styret til å ivareta denne oppgaven er for liten. Sameiets styre er et arbeidende styre, tett på den daglige driften og skal bl.a. ta stilling til hvordan forvaltningen av en stor bygningsmasse skal håndteres. Både styret og daglig leder er avhengig av at de kan ta stilling til planer og stå for gjennomføring av aktiviteter som krever byggfaglig kompetanse.

En mindre arbeidsgruppe i styret, bestående av styrets to nyvalgte medlemmer, startet opp arbeidet med å vurdere styringsmodellen etter årsmøte i 2023. Nedenfor har vi oppsummert status for arbeidet og styrets vurderinger/konklusjoner:

- Benchmarking – kontakt med boligbyggelag og sameier

Vi har vært i kontakt med både OBOS og med BoB – Vestlandets største boligbyggelag. I tillegg har vi hatt samtaler med sameier/boligbyggelag på Østlandet og i området rundt Ullerntoppen. I samtalene har vi vært opptatt av å fokusere på om man har kjennskap til/erfaring med alternative styringsmodeller for sameier. Tilbakemeldingene viser at man har erfaring både med ekstern styreleder og eksterne styremedlemmer. Tilbakemeldingen er at man stort sett ser på dette som uheldig og fordyrende. De har relativt dårlige erfaring med en slik modell og mener at byggfaglig kompetanse kan tilføres ved innleie fra konsultantselskaper. Man mener at dette er mer effektivt enn å ha dette i styret som innleide styremedlemmer.

- Samarbeid med andre boligselskaper

Samarbeid på tvers av boligselskaper er ganske vanlig. I hovedsak skjer dette fordi selskapene eier en form for forening som igjen eier eller drifter fellesarealer som selskapene deler. Man har også kjennskap til at flere sameier oppretter en egen driftsforening for å samle felles driftsavtaler. Erfaringene er at eventuelle gevinster ved en slik form for stordrift blir spist opp av administrasjonskostnader som regnskapsføring, separate styremøter o.l. Besparelsene kan bli relativt beskjedne.

- Gjennomgang av nåværende retningslinjer og instruks

Vi har gått igjennom nåværende retningslinjer/instruks for styret i UBS. Instruks for daglig leder er også gjennomgått.

Vi har vært opptatt av å avklare hva som egentlig er «oppdraget» i dette arbeidet.

- Konklusjonen er som følger:

Hovedutfordringen for UBS er hvordan skal man dekke inn manglende kompetanse og kapasitet når det gjelder planlegging og gjennomføring av større vedlikeholds- og utviklings-prosjekter.

Oppdraget som ble gitt på årsmøte 2022 er derfor løst slik: Styret i UBS har besluttet å lage en god styringsmodell for prosjektstyring. Vi har lagt vekt på å beskrive hva en styringsmodell er. Modellen består av følgende aktiviteter:

- Hvordan identifiserer vi prosjektene?
- Prosjektmandat
- Samarbeid – bruk av leverandører/rådgivere
- Forprosjekt/prosjektering

- Tilbudshåndtering
- Prosjektgjennomføring
- Evaluering av prosjektet/gjennomføringen.

Det er videre utarbeidet en rekke enkle maler som en del av modellen for prosjektstyring i UBS. Eksempler på maler er: mal for mandat, mål for prosjektbeskrivelse, mal for tidsplan, mal for agenda prosjektmøte osv.

Solceller på tak

Etter vedtak fra årsmøtet i 2023 ble det etablert en arbeidsgruppe for videre utredning og arbeid med prosjekt “*UBS: Solceller på tak*”. Arbeidsgruppen har bestått av styremedlemmer Philip Hegerland, Helge Kleivane og beboer i sameiet Carl Petter Swensson. Det viktigste formålet var å se på *lønnsomheten* ved å etablere solceller på tak i sameiet vårt. Ut ifra avstemningen på årsmøtet var det åpenbart at det var positive holdninger til å etablere solceller på takene våre, under en klar forutsetning om at prosjektet er besparende for sameiet.

Arbeidsgruppen engasjerte OPAK til å gjennomføre en anbudsprosess for etablering av solceller på takene. Etter sommeren 2023 mottok vi fire tilbud fra ulike leverandører. Ved gjennomgang av tilbudene så arbeidsgruppen at det var viktige momenter som ikke var hensyntatt / beskrevet i tilbudene. Blant annet var det ikke tatt hensyn til at strømmen til sameiet leveres gjennom fire transformatorer (“4-delt”) og fordeles til 20 separate målere.

Videre arbeid i løpet av høsten 2023 kompliserte prosjektet en del hva gjelder lønnsomheten til prosjektet, herunder:

- 1. oktober endret Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) regelen for deling av overskuddskraft i sameier/boligsameier. Dette løste vår utfordring med at strømmen i sameiet er “4-delt” – overskuddsstrøm kan nå deles innad i samme gårds- og bruksnummer.
- I sameiet står det fem varmtvannssentraler som står for 72% av sameiets totalforbruk av strøm. Solcelleanlegget produserer mest strøm i sommermånedene når vårt forbruk er på det laveste, og minimalt i vintermånedene når behovet for strøm er på sitt høyeste.
- Solens innstråling over døgnet passer ikke godt med forbruksprofilen til våre varmtvannssentraler, med mindre vi har kapasitet til å lagre varmt vann i større volum enn det vi gjør i dag.
- Mulighetene for salg av overskuddsstrøm er begrenset til 100 kW og strømsalg vil ikke kunne generere betydelige inntekter for sameiet. Overskuddet oppstår i sommermånedene når strømprisene vanligvis er lavest.

Det er utfordrende å beregne hva slags pris per kwh produsert et slikt prosjekt bør ligge på for å være lønnsomt for sameiet. Dette er særlig utfordrende fordi prognoser for fremtidig strømpriser er sprikende og prisene er lite forutsigbare i et 25-årsperspektiv.

Kalkyler tilsier dog at vi er helt avhengig av gode støtteordninger. Minimum 30 prosent, og helst mer av totalkostnaden. Pr. i dag er lønnsomheten usikker selv med 30% støtte basert på de tilbudene vi har mottatt.

Oslo kommunes støtteordning for sameier gikk tom for penger i oktober 2023. Det er ikke etablert en ny ordning, men Høyre lovet i [100-dagersplaner](#) deres å «styrke finansieringen til solceller for sameier og borettslag med inntil 50 prosent av kostnaden». Vi venter i spenning. Enova har også en støtteordning man kan søke på, men ordningen er konkurranseutsatt og begrenset til 30 prosent av kostnadene. Usikkerheten på lønnsomheten ved ordningen er derfor stor.

Arbeidsgruppen ser samtidig på muligheten for å leie ut takene til et solcelleselskap som et alternativ til å eie og drifte anlegget selv.

Det er arbeidsgruppens anbefaling at styret viderefører arbeidet og utreder videre:

- 1) støtteordninger
- 2) ulike alternativer for solceller på tak i UBS og
- 3) den økonomiske lønnsomheten til alternativene

Hagelaget 2023

- Dugnad

Dugnader ble gjennomført i begynnelsen av mai, organisert i henhold til bygg. Hagelaget sørget for grilling av pølser som var et populært innslag og som det er ønskelig å fortsette med.

Før dugnaden var alle beboere invitert /via Lettstyrt og Facebook gruppen for sameie, til å være med på befaring på området for å se på beskjæring og felling av busker og småtrær. Dette fungerte veldig bra og er en rutine som vil fortsette.

- Ny beplantning

Hagelaget har vært ansvarlig for opprettelse av ett område med bærbusker og frukttrær vis-a-vis bygg 5, dette er blitt veldig pent. Det er også plantet frukttrær på området ved siden av planlekassene.

På området mellom bygg 3 og 4 er forvokste furu fjernet og området er nyplantet med hagehortensia.

Det er også etablert ny hekk foran deler av bygg 4. Valgt type hekk for området er agnbøk, og det er også etablert ny rutine for informasjon og dialog med berørte beboere før eksisterende hekk byttes ut.

- TFU (Totalplan for området)

Planen er oppdatert og godkjent av styret, og beskriver nå kun aktiviteter relatert til Hagelaget. Her er oppdaterte rutiner for beskjæring av busker og trær. I tillegg er det utarbeidet en årlig tiltaksplan.

- Dialog og oppfølging med eksterne.

Hagelaget har hatt flere møter og befaringer med Skaaret, både med ledelse, men også møter og befaringer med de som er ansvarlige for området hos oss. Planen at denne gode dialogen kan fortsette.

Oslo kommune Bymiljøetatene har vi også vært i kontakt med, og de har vært her på befaring. Formålet var å se på hva kan gjøres med trær og busker som vokser i Mærradalen ved grensen til oss. Noe beskjæring fikk vi lov å gjøre, og noe gjorde Bymiljøetaten for oss.

Vi har også startet dialog med bestyreren i Montessori-barnehagen for å se på busker og trær og hvordan vi sammen kan diskutere ulike tiltak.

- Andre aktiviteter

Hagelaget har hatt 3 møter i løpet av året, primært med formål å se på tiltak rundt på området vårt.

Vi har fått kontaktpersoner for de enkelte dugnadsområdene (byggene).

Det er fin aktivitet rundt pallekarmene våre, men det er plass til flere så vi håper flere lar seg friste.

Hvis du ønsker å delta i hagelaget kan du ta kontakt med hagelagets leder Mari Sjøli på marisjolie.oslo@gmail.com.

VEIEN VIDERE

Langtidsplanen er UBS' fundament for god drift, styring og utvikling av sameiets eiendom og bygningsmasse. Dette er et rullerende dokument som oppdateres minst én gang i året. Det skal være en samhandling mellom investeringer og økonomi.

Her står saker som har å gjøre med oppussing av oppgangene, rehabilitering av terrasser som ikke ble oppgradert under rehabiliteringen, stigeledninger, nye varmtvannsberedere, avløpsrør, stigeledninger vann med mer.

Styret har gått grundig gjennom Langtidsplanen og prioriterte hva vi mener er viktigst og hvordan våre midler skal brukes best mulig frem til 2030.

- Status oppussing oppganger

Styret har gitt mandat til og satt ned en arbeidsgruppe for utredning av oppussing og modernisering av oppgangene. Som det ble orientert om på årsmøte ifjor viser denne utredningen at vi har en asbestproblematikk vi er nødt til å ta stilling til. Dette har vært en prioritert sak for styret og det vil komme forslag til løsning og hvilke handlingsalternativer vi har. Denne oppussingen vil også gå utover de økonomiske rammene styret har tilgjengelig.

Dette tiltaket vil bli behandlet i et eget ekstraordinært årsmøte.

Hva har skjedd:

Som del av den tidligere rehabiliteringen av UBS gjennomført som Fase 1 i perioden 2014-2016, ble det samtidig lagt planer for en Fase 2 der blant annet oppussing av sameiets 29 oppganger inngikk. Styret har våren 2022 satt ned en egen arbeidsgruppe (OPP-gruppen) med mandat om å forberede et slikt prosjekt gjennom en prosjektbeskrivelse med tiltak og kostander, foreslått i en samlet innstilling til sameierne.

Gjennom prosessen med å kartlegge og forberede de ulike tiltakene for en slik oppussing, har det oppstått utfordringer som legger premisser for det videre arbeidet.

Alvorlighetsgraden av de funnene som er gjort, tilsier også at flere av tiltakene kan vise seg helt nødvendige å gjennomføre dersom sameiet vedtar å gå videre med oppussing av oppganger. Ett viktig punkt i dette er asbest.

Arbeidsgruppen vurderer ulike alternativer for oppussing. Fra det enkleste tiltaket der vi ikke sanerer asbesten, men forbedrer det estetiske inntrykket, samt reduserer faren for at asbeststøv frigjøres, og til tiltak som inkluderer full asbestsanering. Å utsette sanering av asbesten vurderes som en mulig løsning, men kan på den annen side vise seg å være mer kostnadskreven over tid. I dette bildet er vi også usikre på hvorvidt kjennskap til asbest i luften i oppgangene kan påvirke verdivurdering av våre leiligheter negativt.

Arbeidsgruppens medlemmer: Morten Bakken (leder av gruppen), Petter Brænde (styremedlem), Katrin Syse, Helge Kleivane (styremedlem), Mathias Gellein.

- Status avløpsrør

Det har det siste året sprekt to avløpsrør som har gjort det nødvendig å legge dette tiltaket inn som en prioritert oppgave de nærmeste årene. Styret har i 2022 bestilt og mottatt rapport fra OPAK om tiltaket.

- Status stigeledninger vann

Sameiet har de siste årene fått flere lekkasjer i stigeledningene. Styret har i 2022 bestilt og mottatt rapport fra OPAK om tiltaket.

- Rehabilitering terrasser

Det er igangsatt arbeid med å få oversikt over hvilke tiltak som må gjøres. Flere terrasser er i en tilstand som krever rehabilitering nå, men det er også mange hvor vi kan gjøre mindre utbedringer. De blokkene som prioriteres i første omgang er de som ikke har blitt rehabilitert de siste 10 årene. Dette er blokk 1, 3, 4 og 9.

- Varmtvannsberedere

Flere av varmtvannsberederne våre er klare for utskifting. Dette arbeidet er startet og de vil bli skiftet blokk for blokk.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 20 772 641.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 9 750 000,- til større vedlikehold som omfatter:

Terrasserehabilitering, erstatte defekte varmtvannsberedere, rehabilitere tak ingangspartier, rehabilitere ødelagte bodtak, isolere/gjøre tiltak rundt 70 vinduer og om nødvendig rense avløpsrør.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%.

Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ullernåsen Boligsameie.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Ullernåsen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 12. mars 2024

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 493 666, KUNDENR. 1212

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	26 067 191	24 979 204	26 583 000	27 748 000
Innbetalinger		0	2 000	0	0
Antenneanlegg		0	37 898	40 000	40 000
Andre inntekter	3	63 184	54 328	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		26 130 375	25 073 430	26 673 000	27 838 000

DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-953 638	-900 759	-881 250	-903 276
Styrehonorar	5	-560 000	-455 000	-455 000	-560 000
Avskrivninger	13	-352 131	-138 454	0	0
Revisjonshonorar	6	-20 750	-19 625	-15 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-547 040	-526 000	-552 000	-580 000
Konsulenthonorar	7	-336 407	-413 085	-450 000	-350 000
Drift og vedlikehold	8	-8 866 269	-7 064 384	-13 130 000	-14 690 000
Forsikringer		-1 490 408	-2 089 563	-1 526 000	-1 680 000
Kommunale avgifter	9	-4 511 183	-3 778 875	-4 547 228	-5 306 000
Energi/fyring		-1 929 654	-2 601 003	-3 000 000	-2 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 551 671	-1 283 174	-1 400 000	-1 580 000
Andre driftskostnader	10	-2 319 681	-2 169 047	-2 220 600	-2 370 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-23 438 832	-21 438 968	-28 177 078	-30 044 276

DRIFTSRESULTAT		2 691 543	3 634 462	-1 504 078	-2 206 276
-----------------------	--	------------------	------------------	-------------------	-------------------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:

Finansinntekter	11	727 090	134 090	50 000	500 000
Finanskostnader	12	-1 391	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		725 699	134 090	50 000	500 000

ÅRSRESULTAT		3 417 242	3 768 552	-1 454 078	-1 706 276
--------------------	--	------------------	------------------	-------------------	-------------------

Overføringer:

Til opptjent egenkapital		3 417 242	3 768 552		
--------------------------	--	-----------	-----------	--	--

ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 493 666, KUNDENR. 1212

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	335 638	500 133
SUM ANLEGGSMIDLER		335 638	500 133
OMLØPSMIDLER			
Beholdninger		0	187 636
Restanser på felleskostnader		21 289	85 130
Forskuddsbetalte kostnader		1 763 748	490 909
Driftskonto OBOS-banken		3 812 354	4 045 113
Driftskonto OBOS-banken II		20 403	11 332
Skattetrekkskonto OBOS-banken		28 386	28 044
Sparekonto OBOS-banken		17 911 399	14 234 312
Sparekonto OBOS-banken II		303 449	295 461
SUM OMLØPSMIDLER		23 861 028	19 394 327
SUM EIENDELER		24 196 666	19 894 459
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		21 108 279	17 691 037
SUM EGENKAPITAL		21 108 279	17 691 037
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		369 709	305 377
Leverandørgjeld		1 862 202	1 043 026
Skyldige offentlige avgifter	14	57 655	58 121
Påløpte kostnader		6 250	703 649
Annen kortsiktig gjeld	15	792 571	93 249
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 088 387	2 203 422
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 196 666	19 894 459
 Pantstillelse		 0	 0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2024

Styret i Ullernåsen Boligsameie

Morten Bakken

Irene Måsøval

Philip Olliver Hegerland

Helge Engeseth Kleivane

Trond Johannesen

Petter Brænde

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	25 206 215
Garasjeleie	683 400
Strøm motorvarmere	484 176
Ekstra kjellerbod	187 800
Leie	18 000

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	26 579 591
--------------------------------------	-------------------

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Strøm p-plass	-264 000
Garasje	-211 000
Bod	-37 400

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	26 067 191
--------------------------------------	-------------------

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Salg batteri	930
Leieinntekt Telenor	39 269
Nett bet.	560
Salg nettbrett	1 245
Salg nøkler	20 530
Salg portåpner	650
SUM ANDRE INNTEKTER	63 184

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-651 141
Påløpte feriepengar	-66 121
Arbeidsgiveravgift	-182 567
Pensjonskostnader innskudd	-17 541
Yrkesskedeforsikring	-797
Kantinekostnader	-31 512
Andre personalkostnader	-3 959
SUM PERSONALKOSTNADER	-953 638

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 560 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 22 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand - Obos, Codex Adv.	-49 976
OPAK AS	-107 848
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-96 314
Andre konsulentonorarer - Ivar Solvang, Øyvind Moen AS	-82 269
SUM KONSULENTHONORAR	-336 407

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Arkitekthonorar - JTG Arkitekt	-105 700
Prosjektledelse - Selvaag, Øyvind Moen as, Opak as	-785 933
Hovedentreprenør I - Malermester Tom Jessen AS, Front Entreprenør, Takråd A. K.	-3 570 531

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -4 462 163

Drift/vedlikehold bygninger	-1 073 518
Drift/vedlikehold VVS	-477 720
Drift/vedlikehold elektro	-212 426
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 574 364
Drift/vedlikehold brannsikring	-396 498
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-60 559
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-72 818
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-348 061
Egenandel forsikring	-92 178
Kostnader dugnader	-95 964

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -8 866 269**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-3 311 271
Feieavgift	-2 295
Renovasjonsavgift	-1 197 617

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -4 511 183**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-77 165
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-83 305
Verktøy og redskaper	-5 999
Driftsmateriell	-115 651
Vaktmestertjenester	-1 085 692
Vakthold	3 325
Renhold ved firmaer	-522 859
Andre fremmede tjenester	-175 265
Kontor- og datarekvisita	-60 553
Trykksaker	-15 279
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-15 776
Andre kostnader tillitsvalgte	-22 500
Andre kontorkostnader	-108 183
Telefon, annet	-11 606
Porto	-8 700
Bank- og kortgebyr	-8 768
Velferdskostnader	-5 703

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -2 319 681

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	34 298
Renter av sparekonto i OBOS-banken	685 075
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	7 703
Andre renteinntekter	14
SUM FINANSINNTEKTER	727 090

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-1 391
SUM FINANSKOSTNADER	-1 391

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Container		
Kostpris	80 000	
Avskrevet tidligere	-79 999	
Avskrevet i år	-1	0
BENK		
Tilgang 2021	204 426	
Tilgang 2022	54 505	
Avskrevet tidligere	-54 510	
Avskrevet i år	-51 101	153 320
Lekeapparat		
Tilgang 2022	260 452	
Avskrevet tidligere	-26 045	
Avskrevet i år	-52 090	182 317
SYKKELSTATIV		
Tilgang 2019	306 520	
Avskrevet tidligere	-245 216	
Avskrevet i år	-61 303	1
Kto 146 Dører og vinduer		
Tilgang	187 636	
Avskrevet i år	-187 636	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		335 638
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-352 131

NOTE: 14**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-28 386
Skyldig arbeidsgiveravgift	-29 269
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-57 655

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-81 393
Fakturagebyr	-686
Tilgodebeløp ladebokser til beboerne	-710 597
Gebyrer	70
Purregebyr	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-792 571

VEDTEKTER

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 seksjoneringsøknaden 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 beplantning, 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 godkjenning. Byggesøknad til kommune eller tiltaket skal ikke igangsettes før godkjenning fra styret.

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

(4) Styret har utarbeidet retningslinjer for innglassing som seksjonseier plikter å følge ved godkjenning 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 garasje plasser 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 garasje plasser.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- 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 hæverk.

(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 insekter 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 følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens 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 besluttet 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 tvangsfullbyrdsloven 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 besluttet 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 stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med

en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) 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, besluttet 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 besluttet, 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 seksjonseierens 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 besluttet 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.

VEDTEKTER FOR ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE GNR 28, BNR 827, OSLO KOMMUNE

Vedtatt på ordinært årsmøte 8. april 1999. Revidert på ordinært årsmøte 12. april 2011 og 19. april 2012 i henhold til Lov om eierseksjoner av 23.5.1997 nr.31 og korrigert (§ 3) av styret i Ullernåsen Boligsameie jf meddelelse av 12.2.2014. Revidert og vedtatt på ordinært årsmøte 8.april 2014 og 26.04.2016 og på ordinært årsmøte 28.03.2017. Sist endret ordinært årsmøte 13. april 2023.

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er Ullernåsen Boligsameie. Sameiet har forretningskontor i Oslo, og har til formål å ivareta seksjonseierne fellesinteresser i drift og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av 424 boligseksjoner med tilhørende terrasse(r) og 1 næringsseksjon. Dette er i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 13. august 1975 samt reseksjoneringer tinglyst 18. august 2006, 31. desember 2009 og 24. juni 2022. Hver seksjonseier har enerett på bruk av sin bolig-/ næringsenhet. Én garasjeplass utgjør tilleggsdel til den enkelte enhet i henhold til ovennevnte oppdelingsbegjæring. Alle eiere av enheter er medlemmer i sameiet og kan ikke skilles fra deltakelse i sameiet.

Enerett til bruk av fellesareal kan ikke knyttes til noen sameieandel. Med fellesareal forstås deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte boligenheter, jf eierseksjonsloven § 4. Boligenhet og fellesareal kan kun nyttes i samsvar med formålet for disse, og ikke slik at det er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre seksjonseiere, ref eierseksjonsloven § 25.

Uten skriftlig samtykke fra sameiets styre og nødvendig tillatelse fra offentlige myndigheter har en seksjonseier ikke rett til å endre fasade, foreta bygningsmessige endringer eller installasjoner. Innvendige endringer i den enkelte enhet, som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas uten styrets godkjenning.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom boligenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseier. Seksjonseier plikter å gi tilgang til boligenhet for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene, jf eierseksjonsloven § 33.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger oppdelingsbegjæringen, sameiets vedtekter og generelle ordensregler fastsatt av sameiet.

§ 3 FORDELING AV FELLESUTGIFTER OG FELLESINNTEKTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter kjøpesummene ifølge utgangsskjøtene for den enkelte seksjon.

Styret i sameiet fastsetter et akontobeløp, som hver seksjonseier skal innbetale forskuddsvis hver måned til dekning av sin andel av fellesutgiftene. Årsmøtet kan vedta at deler av akontobeløpet avsettes til et vedlikeholdsfond eller til andre fellestiltak på eiendommen.

Inntekter av 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.

§ 4 HEFTELSESFORM

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin seksjonseierbrøk, jf eierseksjonsloven § 30.

§ 5 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge sin boligenhet. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve boligenheten solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at enheten kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist, som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt, jf eierseksjonsloven § 38.

§ 6 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av boligenheten etter tvangsfullbyrdsloven kap 13, jf eierseksjonsloven § 39.

§ 7 VEDLIKEHOLD

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunkt inn til boenheten, og elektriske ledninger omfattes til og med enhetens sikringsboks.

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

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

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

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, anlegg og utstyr, inngangsdører til oppgangene og trappeoppganger, er sameiets ansvar. Det ytre bygningsmessige vedlikehold av terrasser/balkonger er sameiets ansvar, men det er den enkelte seksjonseiers ansvar å se til at bruk av disse ikke påfører bygningen eller andre seksjoner skade.

§ 8 UTVENDIG FELLESAREAL

1. Alle utearealer i Ullernåsen Boligsameie er fellesareal, jf. eierseksjonsloven § 4 og seksjoneringsbegjæring for Ullernåsen Boligsameie pkt. 2.

2. Styret kan etter søknad gi seksjonseiere med boligenhet som har direkte adgang til fellesareal på bakkeplan, en midlertidig bruksrett til naturlig tilliggende areal, jf. eierseksjonsloven § 25. Arealet forblir juridisk sett fellesareal.

3. Oppsetting av gjerde eller andre fysiske hindringer for øvrige seksjonseieres tilgang er ikke tillatt.

4. Styret kan gi tillatelse til oppføring av platting etter fremsettelse av skriftlig søknad. Søknaden skal inneholde tegning/bilde og konkrete mål av installasjonen.

5. Seksjonseier som er gitt midlertidig bruksrett til fellesareal, plikter å vedlikeholde området i henhold til eierseksjonsloven § 19. Eventuelle skader på installasjoner oppført på fellesareal er den enkeltes ansvar, og omfattes ikke av sameiets kollektive forsikring.

6. Styrets godkjenning av søknad om oppføring av installasjon på fellesareal innebærer intet ansvar på sameiets side for skader som måtte oppstå som følge av seksjonseiers manglende vedlikehold, eller eventuelle avhendingsrettslige krav som fremmes av fremtidige kjøpere av seksjonen.

7. Seksjonseier som har oppført installasjon på fellesareal, er i henhold til alminnelige erstatningsrettslige prinsipper erstatningspliktig for enhver skade på naboseksjoners eiendom eller på fellesareal som er forårsaket av eiers manglende vedlikehold.

8. Gitt tillatelse til midlertidig bruk av fellesareal kan tilbakekalles. Likeledes kan tålt bruk av fellesareal opphøre.

9. I vurderingen av hvorvidt seksjonseiere skal pålegges å fjerne installasjon på fellesareal, skal det særlig ses hen til hvorvidt installasjonen medfører beslagleggelse av terreng som naturlig kan benyttes av øvrige seksjonseiere. Videre skal det ses hen til om det foreligger brudd på vedlikeholdsplikten.

§ 9 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erververe og leietakere av boligenheter skal meldes til styret v/forretningsfører for registrering. Eiere av boligenheter som ikke bor i enheten, må melde fra om sin (eller kontaktpersons) bopeladresse til styret v/forretningsfører.

§ 10 ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. En seksjonseier kan møte ved fullmektig med skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten gjelder førstkommande årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligenhet har rett til å være til stede og uttale seg på årsmøtet.

§ 11 INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10-del av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet, jf eierseksjonsloven § 42.

Styret v/forretningsfører skal gi skriftlig varsel til seksjonseierne om dato for årsmøtet samt frist for innlevering av saker som ønskes behandlet der. Skriftlig innkalling til årsmøtet skal skje minst 8 og høyst 20 dager i forkant av møtedato. Ekstraordinært årsmøte kan innkalles med kortere frist, som uansett skal være på minst 3 dager.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med to tredjedels flertall, kunne behandles må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøtet som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i årsmøte ikke innkalt skal tingretten, snarest og på seksjonseiernes felles kostnad, innkalle til årsmøte når det kreves av seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører, jf eierseksjonsloven § 34.

§ 12 SAKER SOM ÅRSMØTET SKAL BEHANDLE

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøte;

- behandle styrets årsrapport
- behandle og godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer og -leder (når valgperioden er utløpt)
- velge medlemmer til valgkomiteen (når valgperioden er utløpt).

Årsberetning, regnskap og eventuelt revisjonsberetning skal senest én uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet, jf eierseksjonsloven § 44.

§ 13 ÅRSMØTETS LEDELSE, PROTOKOLL OG VEDTAK

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være en seksjonseier. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Hver enhet i sameiet utgjør én stemme. Med de unntak som følger av lov eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall. Ved opptelling anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning.

Ingen kan selv, ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter § 48.

Jf eierseksjonsloven § 49 kreves det minst to tredjedeler av avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder enheter i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap

- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter, og reseksjonering som vil medføre en økning av seksjoner og stemmeantall
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar og utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 14 STYRE

Styret i Ullernåsen Boligsameie består av 6 medlemmer. Disse velges for 2 år av gangen, så fremt ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Styreleder velges særskilt. Bare fysiske personer kan velges, jf eierseksjonsloven § 55.

Styret konstituerer seg selv og velger eventuell nestleder, samt fordeler ansvarsoppgaver til de enkelte medlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styrelederen og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold kan forretningsfører representere seksjonseierne, jf eierseksjonsloven § 62.

Styret er ansvarlig for til enhver tid å holde bebyggelsen fullverdiforsikret. Egenandel ved forsikrings-skade med opprinnelse i boligenheten, eller i utstyr som ligger under seksjonseiers vedlikeholdsplikt, belastes seksjonseier – så fremt denne har utvist uaktsomhet.

§ 15 VALGKOMITÉ

Valgkomité i Ullernåsen Boligsameie består av 3 medlemmer. Disse velges for 2 år av gangen så sant ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Medlemmer av valgkomité må være myndige og bare fysiske personer kan velges.

Valgkomité skal overfor årsmøtet foreslå leder og medlemmer til styret når disse er på valg.

Valgkomité foreslår for årsmøtet den årlige godtgjørelse for styret.

Styret skal overfor årsmøtet foreslå leder og medlemmer til valgkomité når disse er på valg.

§ 16 STYREMØTE

Styreleder skal sørge for at styret holder møte etter behov. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet skal ledes av styreleder. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene, jf eierseksjonsloven § 56. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter, jf eierseksjonsloven § 58 Vedtektenes § 13 tredje ledd gjelder tilsvarende i styremøter.

§ 17 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt å si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelse kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 18 REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap fra foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte, jf eierseksjonsloven § 44.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet. Revisor har rett til å være til stede i årsmøte og til å uttale seg.

§ 19 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 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 godkjenning. 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 sigarettene 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 henges 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 motorsykkelskjøring 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 sjanse 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.

ORDENSREGLER I ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på ordinært årsmøte 23. april 2009.
Endret på ordinært sameiermøte 28. mars 2017.
Endret på ordinært årsmøte 20.03.2018.
Endret på ordinært årsmøte 2. april 2019.
Endret ordinært årsmøte 07. april 2021.
Sist endret ordinært årsmøte 13. april 2023

Innhold

1. Generelt
2. Ro og orden
3. Boenheter
4. Terrasser/balkonger
5. Oppganger og øvrige fellesområder
6. Avfallshåndtering
7. Garasjer
8. Forhager og fasadeendringer
9. Gangveier og parkering
10. Dyrehold
11. Skader og forsikringsprosedyrer
12. Eierskifte og utleie
13. Retningslinjer for innglassing/vinterhager
14. Erklæring til bruk ved innglassing

1. Generelt

1.1 Ordensreglenes formål er å ivareta hensynet til sameiets drift, samt å sikre mot nødvendige skader, tap og utgifter. De er i tillegg ment å være en veiledning i "god naboskikk".

1.2 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.

1.3 Styret plikter å påse at beboerreglene blir overholdt. Daglig leder er bemyndiget til å følge opp at dette skjer.

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 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne skjer i hovedsak elektronisk ved publisering på sameiets hjemmeside og/eller til e-postadresse/ per SMS etter forutgående registrering hos daglig leder. Ønske om varsel i annen form må rettes til daglig leder. Orientering om forestående årsmøte med tilhørende frist for innsending av forslag, samt innkalling til årsmøtet, sendes i papirform til seksjonseierens registrerte postadresse.

1.6 Alle henvendelser til styret eller til daglig leder skal sendes inn elektronisk via hjemmesiden. Styret er i tillegg 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. Ro og orden

2.1 Av sameiets vedtekter fremgår det at seksjonseierne plikter å overholde ordensreglene fastsatt av sameiet. Generelt gjelder at en seksjon bare kan benyttes til boligformål (se imidlertid pkt 2.2).

2.2 Seksjonseierne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen seksjon. Seksjonene må ikke brukes på en måte som er til sjenanse for andre.

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 godkjenning. 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.

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.

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.

3. Boenheter

3.1 Parkett er tillatt lagt i boenhetene forutsatt at det er lagt fagmessig med støydempende underlag. Eventuelle støyproblemer må søkes løst direkte mellom de berørte. Det vises forøvrig til punkt 1.4.

3.2 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.

3.3 Avtrekk/lufterventiler 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.

3.4 Seksjonseier har ansvar for indre vedlikehold av egen boenhet i samsvar med eierseksjonsloven og vedtektene § 7. Dette inkluderer innside og utside av vinduer,terrasse/balkongdør og inngangsdør, samt lås og beslag. Husk smøring av alle bevegelige deler på dører hvert halvår. Skader som oppstår i egen og/eller naboers boenheter som følge av manglende vedlikehold dekkes i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper av den seksjonseier som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt.

4. Terrasser og balkonger

4.1 Vedlikehold og skjøtsel av terrasse- og balkongkassene er seksjonseiernes ansvar. Eventuelle busker og trær skal ikke være høyere enn boddøren. All beplantning skal holdes innenfor den ytre kanten av kassene.

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

4.3 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.

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

4.5 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.

Seksjonseier er, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for eventuelle skader på egen og/eller naboers boenhet eller på sameiets fellesarealer grunnet manglende etterlevelse av sin vedlikeholdsplikt.

4.6 Innglassing av terrasse eller balkong (vinterhage) er tillatt under forutsetning av at hvert enkelt prosjekt på forhånd er godkjent av styret i sameiet og Oslo kommunes plan- og bygningsetat. Se nærmere informasjon under pkt .13 og 14.

4.7 Oppsett av radio-/fjernsynsantenne (parabol) er ikke tillatt uten skriftlig tillatelse fra styret.

5. Oppganger og øvrige fellesområder

5.1 Inngangsdørene til oppgangene skal til enhver tid holdes låst.

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

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

5.4 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.

5.5 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.

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

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

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

5.9 Ballspill er ikke tillatt mot fasader og bodvegger.

6. Avfallshåndtering

6.1 Avfallshåndteringen i sameiet følger Oslo kommunes retningslinjer. Søppelsjaktene i oppgangene vil utfases i perioden 2019-2020.

Restavfall, plastemballasje, matavfall, papir og glass skal deponeres i avfallscontainere på eller tilgrensende sameiets område. Avfall skal ikke henges i oppgangene eller på øvrig fellesareal.

6.2 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.

7. Garasjer

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

7.2 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.

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

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

7.5 Det følger av eierseksjonsloven § 25 at seksjonseierne har rett til å bruke seksjonene og fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til

annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Seksjonene og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

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.

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.

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

8. Forhager og fasadeendringer

8.1 Tillatelse til opparbeidelse av "forhager" kan gis av styret på følgende betingelser:

- a. Et overveiende flertall av seksjonseierne i vedkommende oppgang gir sitt skriftlige samtykke.
- b. Forhager må vedlikeholdes på en skikkelig måte. I motsatt fall kan styret vedta at arealet skal bringes tilbake til opprinnelig stand.

8.2 Ingen fasadeendringer må foretas uten styrets skriftlige tillatelse. Ved beising av gardinvegger skal det kun benyttes beis av samme type og farge som ble benyttet ved rehabiliteringen i fase 1. Spørsmål om dette rettes til daglig leder.

8.3 Ved skifte av markiseduk henstilles seksjonseierne om å benytte fargene blå, offwhite, grønn, gul eller grå i ensfarget eller stripet mønster.

9. Gangveier og parkering

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

9.2 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.

9.3 Moped- og motorsykkelskjøring på gangveiene er ikke tillatt.

9.4 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.

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.

9.5 Ved utleie av sameiets parkeringsplasser, gjøres følgende prioritering blant de som ønsker å leie slik plass:

- 1) bevegelseshemmede i tilstøtende bygg,
- 2) seksjonseiere i tilstøtende bygg,
- 3) seksjonseiere i andre bygg.

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

10. Dyrehold

10.1 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.

10.2 På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året.

10.3 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.

11. Skader og forsikringsprosedyrer

11.1 Sameiet har felles forsikring for skader på bygningene og på vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av plutselige og uforutsette hendelser.

Skader som oppstår grunnet alder, normal slitasje, konstruksjonsfeil, rust og forringelse, samt skader som skyldes forsømmelse av vedlikeholdsplikt dekkes ikke av forsikringen.

11.2 Når skade oppstår, er 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.

11.3 Seksjonseierne er selv ansvarlige for forsikring av eget innbo og løsøre, og må selv melde eventuell skade til eget forsikringsselskap.

12. Eierskifte og utleie

12.1 Seksjonseiere plikter å melde fra om salg eller utleie av egen seksjon til sameiets forretningsfører.

13. Retningslinjer for innglassing/vinterhager

Balkonger/terrasser er fellesareal, jf. eierseksjonsloven § 6 og seksjoneringsbegjæring for Ullernåsen Boligsameie pkt. 2.

Sameiet aksepterer etter praksis at den enkelte gjør visse endringer på dette arealet i form av oppføring av vinterhage. Dette skjer under forutsetning av at alle sameiets krav til prosess og standard på konstruksjonen er oppfylt.

Styret forvalter de til enhver tid gjeldende bestemmelser.

1. All nyoppføring eller ombygging av vinterhage i sameiet skal omsøkes til styret.
2. Oppføring av vinterhage anses som fasadeendring. Byggesøknaden kan ikke fremmes av den enkelte beboer, men må fremmes av fagpersonell med ansvarsrett. Sameiet er gitt rammetillatelse for oppføring av Oslo kommune.
3. Alle vinterhager som nyoppføres eller ombygges etter at bestemmelsene her er trådt i kraft, skal oppfylle de til enhver tid gjeldende tekniske krav og spesifikasjoner.
4. Iverksetting av nyoppføring eller ombygging av vinterhage skal ikke skje før skriftlig tillatelse er gitt av styret.
5. Eier av seksjon med vinterhage har eksklusiv disposisjonsrett til denne. Vinterhagens grunnareal forblir imidlertid juridisk sett fellesareal.
6. Nyoppføring av vinterhage innvirker ikke på sameiebrøken.
7. Eier av seksjon med vinterhage plikter selv å holde denne forsikret. Skade på vinterhage omfattes ikke av sameiets kollektive bygningsforsikring.
8. Ved nyoppføring av vinterhage skal det ikke gjøres inngrep i eksisterende yttervegg (klimavegg).
9. Vinterhagen omfattes av den enkeltes vedlikeholdsansvar på lik linje med resten av seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 20 og sameievedtektene § 7.

10. Eier av vinterhage er i henhold til alminnelige erstatningsrettslige prinsipper erstatningspliktig for enhver skade på naboseksjoners eiendom eller på fellesareal som er forårsaket av eiers manglende vedlikehold av vinterhagen.

11. Eier av vinterhage er ved eierskifte i henhold til avhendingsloven personlig ansvarlig for mangler ved seksjonen som knytter seg til eller er forårsaket av vinterhagens tilstand.

12. Styrets godkjenning av søknad om nyoppføring/ombygging av vinterhage innebærer intet ansvar på sameiets side for skader som måtte oppstå som følge av eiers manglende vedlikehold av vinterhage. 13. Styrets godkjenning av søknad om nyoppføring/ombygging av vinterhage innebærer intet ansvar på sameiets side for eventuelle avhendingsrettslige krav som knytter seg til eiers manglende vedlikehold og som fremmes av fremtidige kjøpere av seksjonen.

14. Etter at vinterhage er oppført eller ferdigstilt, skal seksjonseier undertegne erklæring om at arbeidet er utført i henhold til de gjeldende retningslinjer. Erklæringen oppbevares hos forretningsfører og registreres på seksjonen.

14. Erklæring til bruk ved innglassing

Undertegnede eier av seksjon i Ullernåsen Boligsameie erklærer herved at den omsøkte innglassing av terrassen vil bli fagmessig utført i henhold til byggesøknaden og de retningslinjer som gjelder.

Jeg er kjent med at jeg som eier av seksjonen forplikter meg til å utføre et forsvarlig vedlikehold av terrassen/innglassingen, og at jeg er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres seksjoner (inkl. terrasser) samt på fellesarealer som måtte være forårsaket av innglassingen eller dens oppførelse/konstruksjon.

Innglassingen må ikke være til hinder for nødvendig vedlikehold av seksjonen eller fellesareal.

Eier av innglassingen er forpliktet til å videreformidle til senere hjemmelsinnehavere alle plikter/ansvar som denne erklæringen medfører.

Oslo

.....

Seksjonseier

Undertegnede bekrefter at innglassingen er utført i henhold til innsendte planer og styrets retningslinjer, og at ferdigattest er mottatt fra Oslo kommunes plan- og bygningsetat.

Oslo

.....

Seksjonseier

Per Erik Kise Larsen
Ostadalsveien 64
0753 Oslo

21.03.2024

Valgkomiteens oppgaver i Ullernåsen Boligsameie

Valgkomiteens oppgave er å finne representanter som ønsker å stille til styreverv og innstille disse til valg ved årets årsmøte. Valgkomiteen arbeider uavhengig av styret, men bør kontakte styremedlemmer som er på valg med forespørsel om de ønsker gjenvalg.

Vi gjør oppmerksom på at eiere har anledning til å foreslå kandidater til styreverv digitalt og nominasjonene vil gå til styret. Fristen for dette er satt til 01. mars.

Valgkomiteens medlemmer er:

Hallvard Bragge	Ostadalsveien 72
Per Erik Kise Larsen	Ostadalsveien 64
Heidi Gjerde Lester	Ostadalsveien 70

Følgende tillitsvalgte står på valg:

A) Valg av leder for 2 år

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Følgende styremedlemmer står på valg:

Leder	Morten Bakken	Ostadalsveien 62
Styremedlem	Helge Engeseth	Ullernkammen 25
	Kleivane	
Styremedlem	Irene Måsøval	Ostadalsveien 64

C) Valg av 1 medlem til valgkomitéen. I Ullernåsen Boligsameie er det styret som innstiller på medlemmer til valgkomiteen.

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Morten Bakken	Ostadalsveien 62
Styremedlem	Petter Brænde	Ullernkammen 27
Styremedlem	Philip Olliver Hegerland	Ostadalsveien 79
Styremedlem	Trond Johannesen	Ostadalsveien 64
Styremedlem	Helge Engeseth Kleivane	Ullernkammen 25
Styremedlem	Irene Måsøval	Ostadalsveien 64

VALGKOMITEEN

Hallvard Bragge	Ostadalsveien 72
Per Erik Kise Larsen	Ostadalsveien 64
Heidi Gjerde Lester	Ostadalsveien 70

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Morten Bakken

Adresse: Ostadalsveien 62

E-postadresse.....

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn:.....

Adresse.....

E-postadresse.....

Navn:.....

Adresse.....

E-postadresse.....

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Alexander B. Osa

Adresse: Ostadalsvn.77

E-postadresse:alexanderbernhoftosa@gmail.com

Navn: Mari Sjølie

Adresse: Ostadalsveien 66

E-postadresse: marisjolie.oslo@gmail.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn:.....

Adresse.....

E-postadresse.....

2. Navn:.....

Adresse.....

E-postadresse.....

3. Navn:.....

Adresse.....

E-postadresse.....

4. Navn:.....

Adresse.....

E-postadresse.....

D. Som valgkomité foreslås:

Navn:.....

Adresse.....

E-postadresse.....

Navn:.....

Adresse.....

E-postadresse.....

Navn:.....

Adresse.....

E-postadresse.....

E. Andre utvalg

Navn:.....

Adresse.....

Navn:.....

Adresse.....

Navn:.....

Adresse.....

Dato: Oslo 0+4.03.2024 I valgkomiteen for Ullernåsen Boligsameie

Per Erik Kise Larsen (leder), Heidi Gjerde Lester, Hallvard Bragge

.....

.....

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.04.24

Selskapsnummer: 1212 Selskapsnavn: Ullernåsen Bs

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

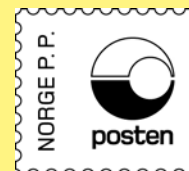
Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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



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

Protokoll til årsmøte 2024 for Ullernåsen Bs

Organisasjonsnummer: 971493666

Møtet ble avholdt 15. april kl. 17:30, Persbråten videregående skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 87

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

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.

Forslag til vedtak:

Carl Fredrik Arntzen er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Aleksander Svinddal foreslått. Protokollvitner velges på møtet.

✓ Vedtatt. Tone Andersen er valgt som protokollvitne og Aleksander Gripstad Svinddal er valgt som fører av protokollen.

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 560 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 560 000

✓ Vedtatt. Ved akklamasjon.

7. Nye vedtekter

Styret har, i samarbeid med rådgiver i OBOS, utarbeidet et forslag til helt nye vedtekter i Ullernåsen Boligsameie. Gjeldende vedtekter i UBS ble opprinnelig utarbeidet og vedtatt i 1999 og siden den gang har det vært store endringer i det rettslige utgangspunktet. I 2017 ble det vedtatt en fullstendig revisjon av eierseksjonsloven, som i all hovedsak er det viktigste lovverket for eierseksjonssameier. OBOS har utarbeidet en standard, som er i tråd med gjeldende lov og har et detaljnivå som er anbefalt, og det er denne standardensom er benyttet som utgangspunkt til det nye forslaget.

De nye vedtektene er langt mer omfattende en de vi er vant med og hensikten bak dette er at alle seksjonseiere skal ha fullstendig kontroll på hvilke rettigheter og plikter man har uten å måtte slå opp i eierseksjonsloven. Styret har også merket seg at det er bestemmelser i vedtektene som ikke er i tråd med loven. Styret vil også i egen sak foreslå en revisjon av sameiets ordensregler.

Viktigste endringer

Det nye forslaget innebærer ingen realitetsendring fra dagens situasjon. De særbestemmelsene som er gjeldende i dag er videreført i det nye forslaget. Utover dette er det innført gjengivelser av gjeldende lovverk og ryddet opp i feil og ugyldigheter. Sistnevnte blir redegjort for her:

- Garasjeplasser er i gjeldende vedtekter omtalt som tilleggsdeler. Det stemmer ikke og garasjeplassene ligger på fellesareal i sameiet. Den enkelte eier av garasjeplassen har eksklusiv bruksrett til en spesifikk plass gjennom opprinnelig seksjonering.
- Det er i gjeldende vedtekter lagt opp til at enerett til bruk av fellesareal ikke kan knyttes til en sameiedel. I tillegg til dette er i § 8 lagt opp til at styret kan innvilge midlertidig bruksrett til fellesareal. Begge disse forholdene strider med eierseksjonsloven § 25 som tillater etablering av midlertidige eksklusive bruksretter til fellesareal ved vedtektsendring.
- Iht. gjeldende vedtekter må det ordinære årsmøtet være avholdt innen utgangen av april. Denne strider mot loven som nå sier innen utgangen av juni.
- Forhold som gikk på regulering av vinterhager/innglassing i ordensreglene er nå tatt inn i vedtektene. Årsmøtet har delegert fullmakt til styret å behandle søknader om innglassinger. Styret utarbeider retningslinjer for søknadsprosessen som til enhver tid legges til grunn for eventuelle godkjenninger/avslag.
- Formalisering av fullmakt fra årsmøtet til styret for å administrere utleie av garasjeplasser.

Gjeldende vedtekter og forslaget til nye vedtekter i sin helhet vedlegges innkallingen slik at hver enkelt seksjonseier kan gjennomgå i detalj. Det nye forslaget blir ikke gjennomgått i sin helhet på årsmøtet og det forutsettes at man leser seg igjennom i forkant. Det vil selvfølgelig bli anledning til å stille spørsmål.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar de nye vedtektene slik de foreligger

✓ Vedtatt. Enstemmig.

8. Nye ordensregler

Rettshierarkiet i et eierseksjonssameie er fra øverst til nederst som følger: eierseksjonsloven, vedtekter og ordensregler. Eierseksjonsloven er som hovedregel ufravikelig, som betyr at den ikke kan fravikes ved avtale, men i visse tilfeller åpner eierseksjonsloven for avvik ved vedtektsendring. Ordensreglene kan ikke inneholde avvikende regler og i de tilfeller de gjør det må de anses som ugyldige.

Hva kan ordensreglene inneholde?

Eierseksjonsloven § 28 sier at «årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen». Utover det at ordensreglene ikke kan stride med eierseksjonsloven eller vedtektene, setter også uttrykket «vanlige ordensregler» begrensninger for hva som kan inntas. Ordensreglene kan ikke inneholde begrensninger i bruken av seksjonene ut over det som må anses som helt vanlig i lignende sameier. Hver enkelt bestemmelse må vurderes skjønnsmessig. De typiske forholdene det er vanlig å innta er eksempelvis opprettholdelse av nattero, organisering av parkering der det er behov for det og søppelhåndtering.

Forslag til nye ordensregler

I forbindelse med styrets revisjon og fremleggelse av forslag til nye vedtektene har styret, i samarbeid med OBOS, også revidert sameiets ordensregler. Det nye forslaget innebærer, slik som i foregående sak om vedtekter, ingen realitetsendring. Hensikten med revisjonen er ikke å innføre nye eller endre gjeldende regler, men å rydde opp i regelsettet. De viktigste endringene er nevnt nedenfor. Det nye forslaget er sendt ut i innkallingen sammen med de gjeldende ordensreglene slik at hver enkelt kan gjennomgå det som er endret i detalj. Ordensreglene blir ikke gjennomgått i helhet på årsmøtet og det forutsettes at man leser seg igjennom i forkant. Det vil selvfølgelig bli anledning til å stille spørsmål.

Viktigste endringer i forslaget

- Bestemmelser som hører hjemme i vedtektene eller er regulert av loven er løftet inn i vedtektene. Eks: punkt 1.5, 1.6, 2.1, 2.2, 3.4, 5.4 (2), 4.6, 4.7,7.5, hele 8 og 13.
- Detaljregulering av den enkeltes vedlikeholdsplikt der dette har vist seg å være umulig å håndheve fordi de er i strid med den enkeltes rådighet, ref. punkt 3.1 og 3.4.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar forslaget til nye ordensregler slik de foreligger.

✓ Vedtatt. 1 stemte mot forslaget og resten stemte for.

9. Orientering på årsmøtet

Vi har bodd her i sameiet siden 1976, og har aldri hatt støyplager fra naboer før vi i 2021 fikk nye innflyttere over oss som har totalrenovert sin leilighet, og anlagt hel-limt eikeparkett direkte på den armerte betongen, uten noen form for støy-/trinnlyds-dempende underlag.

Dette er i strid med pkt. 3.1 i våre ordensregler som sier "parkett er tillatt lagt i boenheten **forutsatt** at det er lagt fagmessig medstøydempende underlag".

Konsekvensen er at vi er blitt påført "skade/ulempe på en urimelig måte" (kfr. eierseksjonsloven § 25),- gjennom daglig trinnlydsstøy, forstyrret nattesøvn, og vi sitter nå med en leilighet med betydelig verditap.

Etter å ha forsøkt en dialog med naboen, klagde vi i januar 2022 saken inn for styret. Selv om tidligere styreleder var fullt klar over styrets forpliktelser til å påse/sørge for at ordensregler og vedtekter overholdes (kfr. ordensreglenes pkt.1.3 og eierseksjonslovens §§ 57 og 58) valgte styret å se gjennom fingrene med dette uomtvistelige og alvorlige brudd på ordensreglene.

Konsekvensen ble at jeg tok dette opp som en sak på fjorårets årsmøte i april-23,- noe som resulterte i at årsmøtet med "overveldende flertall" fattet følgende vedtak : *"Styret tar det som en selvfølge at styret skal håndheve ordensreglene i sameiet"*

Med nytt styre på plass,- og med ny styreleder, har det siden april-23 pågått en dialog med styret. Dette resulterte i nytt styrevedtak 18 sept.-23, hvor styret endelig erkjente det uomtvistelige faktum om at naboens parkett var anlagt i strid med ordensreglene. Det ble dog, etter råd fra advokat, uttalt at eierseksjonsloven, var til hinder for at noen kunne gjøre noe med dette !!

For å sitere ordrett fra deler av styrevedtaket: *" Styrets adgang til å pålegge seksjonseieren å gjøre bygningsmessige endringer er begrenset av de alminnelige reglene i eierseksjonsloven om seksjonseiers råderett over egen bruksenhet. Denne begrensningen gjelder uavhengig av hva sameiet har vedtatt av husordensregler."*

Denne saken har nå pågått i over 2 år, og jeg har i denne tiden vært i kontakt med flere advokater som sier at eierseksjonsloven ikke er til hinder for at styret har myndighet til å kunne håndheve ordensreglene,- slik de er forpliktet til iht. pkt. 1.3 i ordensreglene, og årsmøtevedtaket fra april-23.

Advokatens råd og styrets siste vedtak nå har også vært forelagt faglige rådgivere hhv. ved "Norsk forening mot støy" og "Huseiernes Landsforening", og det er innhentet skriftlige juridiske uttalelser derfra. Konklusjonene er klare og entydige. Eierseksjonsloven er ikke til hinder for at styret kan "gjøre jobben sin",- dvs. håndheve ordensreglene, og kreve omlegging av parketten dersom reglene brytes. Det foreligger rettslig presedens fra mange tilsvarende saker. Det vil alltid være en avveining mellom eierseksjonslovens §24 ("seksjonseieres råderett") og §25 ("påført skade/ulempe på en urimelig måte") i den samme loven. Som det skrives: hvis ikke sameiet skal kunne vedta ordensregler og styret ikke skal kunne håndheve disse,- vil det " jo i så fall bli helt anarki"

Konklusjonen i de juridiske vurderinger er blitt meddelt styret, og styreleder har bedt våre naboer om å gjøre avbøtende tiltak, slik at gulvet blir tilfredsstillende støydempet. Det er bra, men styret holder fast ved sitt styrevedtak fra sept.-23. I tillegg blir det fremsatt ubegrunnede synspunkter om at sameiets ordensregler ikke er tilpasset lovverket, og således må revideres. Dette er oppsiktsvekkende opplysninger som berører oss alle. Det vil i så fall sette over styr det regelverk som over mange år er bygget opp, og som regulerer virksomheten her i sameiet.

På basis av ovenstående fremsettes følgende FORSLAG TIL ÅRSMØTEVEDTAK:

1. Årsmøtet anmoder styret om å gi en orientering på årsmøtet vedrørende den myndighet og handlingsplikt styret har ifm. brudd på sameiets ordensregler og vedtekter.

2. Dersom utsagnet, om at våre ordensregler ikke er tilpasset lovverket, medfører riktighet : Hva er begrunnelsen for denne påstanden? og hvilke planer er lagt for en evt. revisjon av våre ordensregler og vedtekter?

3. Den orientering som gis på årsmøtet bes i sin helhet sendt ut skriftlig via et rundskriv på "Lettstyrt", - slik at alle beboere i sameiet blir grundig informert.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget slik det foreligger til årsmøtevedtak i denne saken, Styret har lagt opp til revisjon av vedtekter og ordensreglement tidligere i årsmøte. Det blir gitt en orientering om den myndigheten og handlingsplikt styret har ifm. brudd på sameiets ordensregler og vedtekter.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet aksepterer at tilfredstillende orientering er gitt iht. styrets innstilling.

✓ Vedtatt. Med overveldende flertall.

10. Sette opp gjerde på fellesareal

Fremmet av: Kai Aksnes

Ønsker å melde inn sak til årsmøte, gjerde inn hagen med port i begge ender slik at det fortsatt er mulig å passere gjennom.

Årsaken til dette er at vi har 2 hunder, tisper, og spesielt ved løpetid har vi ved flere anledninger hatt hunder som ikke går i bånd på besøk, de blir stående, titter inn og bjeffer ved verandadøra. Dette oppleves noe unødvendig og tildels ubehagelig da det i utgangspunktet er båndtvang inne på området til borettslaget.

Vi ønsker derfor en mulighet for at andre hunder som er uten bånd, ikke kommer på besøk til oss, mens at det samtidig er mulig for at andre beboere kan passerer gjennom ved behov. Gjerdet vil ikke være til sjenanse for naboer eller forbipasserende, da det vil være skjult av en tujahekk og ligge lavt i terrenget.

Styrets innstilling

Årsmøtesaken støttes ikke slik den er foreslått siden gjerdet vil bli sameiets eiendom og medfølgende vedlikeholdsplikt. Ved oppføringen av gjerde på fellesareal bør det først søkes om midlertidig eksklusiv bruksrett til fellesareal siden det i realiteten vil være en privatisering av fellesareal. Dette krever vedtektsendring med 2/3 dels flertall.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. 3 stemte for forslaget og resten stemte mot.

11. Henger til utlån

Fremmet av: Mathias Gellein

Selskapet Freetrailer AS tilbyr en tjeneste der de fullt ut tilbyr utlån av tilhengere, håndterer, vedlikeholder og bytter ut tilhengere. Selskapet kan tilby tilhengere gratis til sameiet, mot at deres samarbeidspartnere kan ha reklameplass på tilhengerne. Forutsetningen er at det fristilles en parkeringsplass som merkes og forbeholdes Freetrailer tilhengeren. Sameiet kan begynne med 2 tilhengere, en i hver ende av sameiet og utvide videre med flere om det skulle være behov. Minsteperiode for en slik avtale er 4 år. Sameiet vil med en slik ordning ikke

ha noe ansvar for tilhengerne, vil ikke ha noen administrasjon og beboerne vil kunne benytte seg av tilhenger gratis eller tilnærmet gratis. Tilhengerne gjøres tilgjengelig i og låses opp med en app fra selskapet.

Forslag til vedtak:



Ikke vedtatt. Ved overveldende flertall.

12. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er lagt inn som vedlegg.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Morten Bakken

Ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Morten Bakken

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Alexander Osa

Mari Sjølie

Ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Alexander Osa

Mari Sjølie

13. Valgkomite

Medlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Mathias Gellein

Ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Mathias Gellein



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 28.05.2024

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan:



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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 231503/ 86492042

Adresse: ULLERNKAMMEN 28

Gnr/Bnr: 28/827

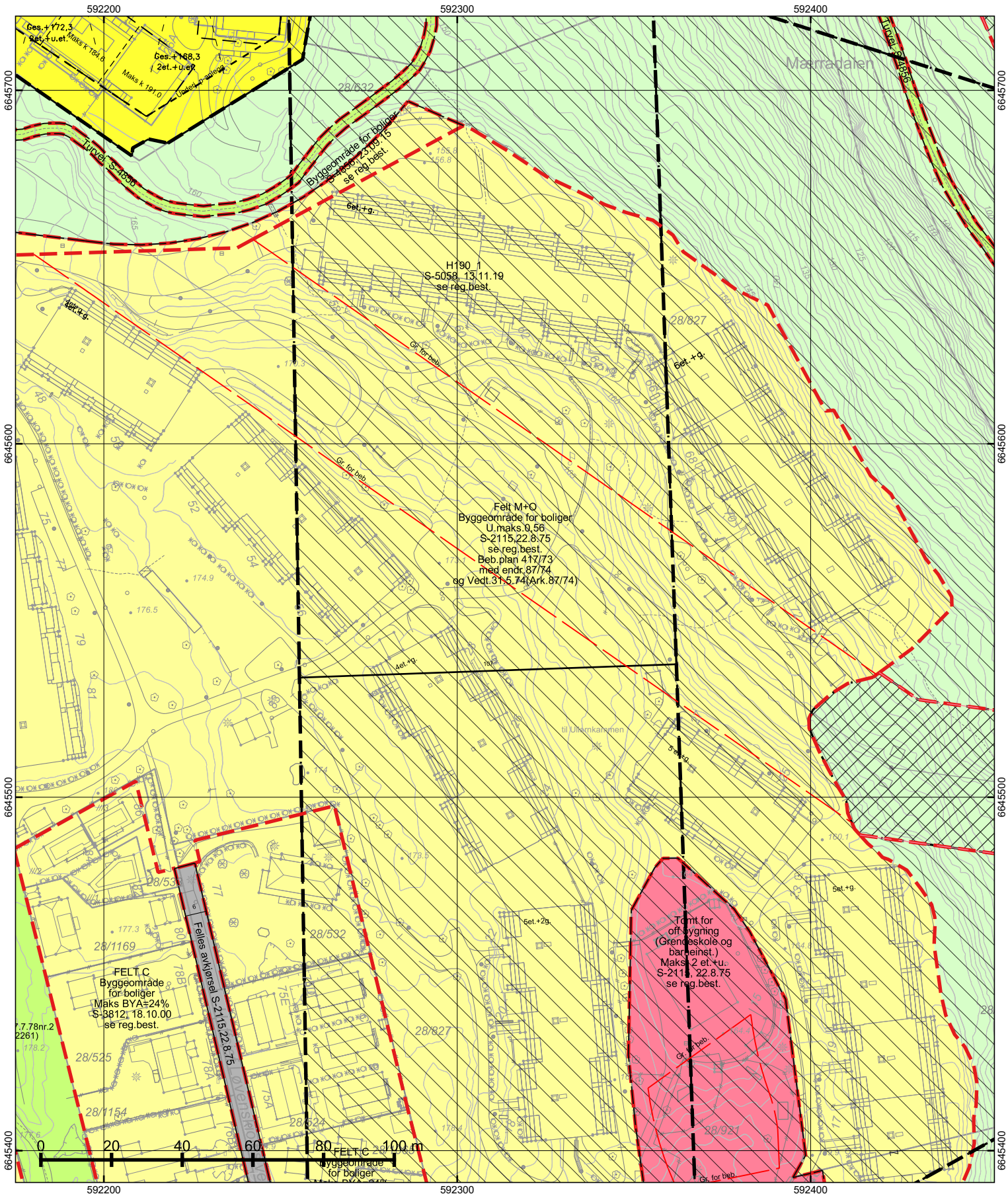
Deres ref.: 12943/

WM264_13_3001594

Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

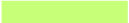
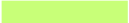
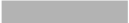


*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 28.05.2024 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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		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.
	PlottID/Best.nr: 231503/ 86492042 Adresse: ULLERNKAMMEN 28 Gnr/Bnr: 28/827	Deres ref.: 12943/ WM264_13_3001594 Kommentar:	Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	611 - Naturvernområde

	1110 - Boligbebyggelse
	1541 - Vannforsyningsanlegg

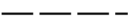
- - - - - RpBestemmelseGrense

\ \ \ RpSikringSone

- . - . - RpSikringGrense

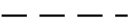
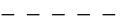
/ / / / / RbFareOmråde

- . - . - RpFareGrense

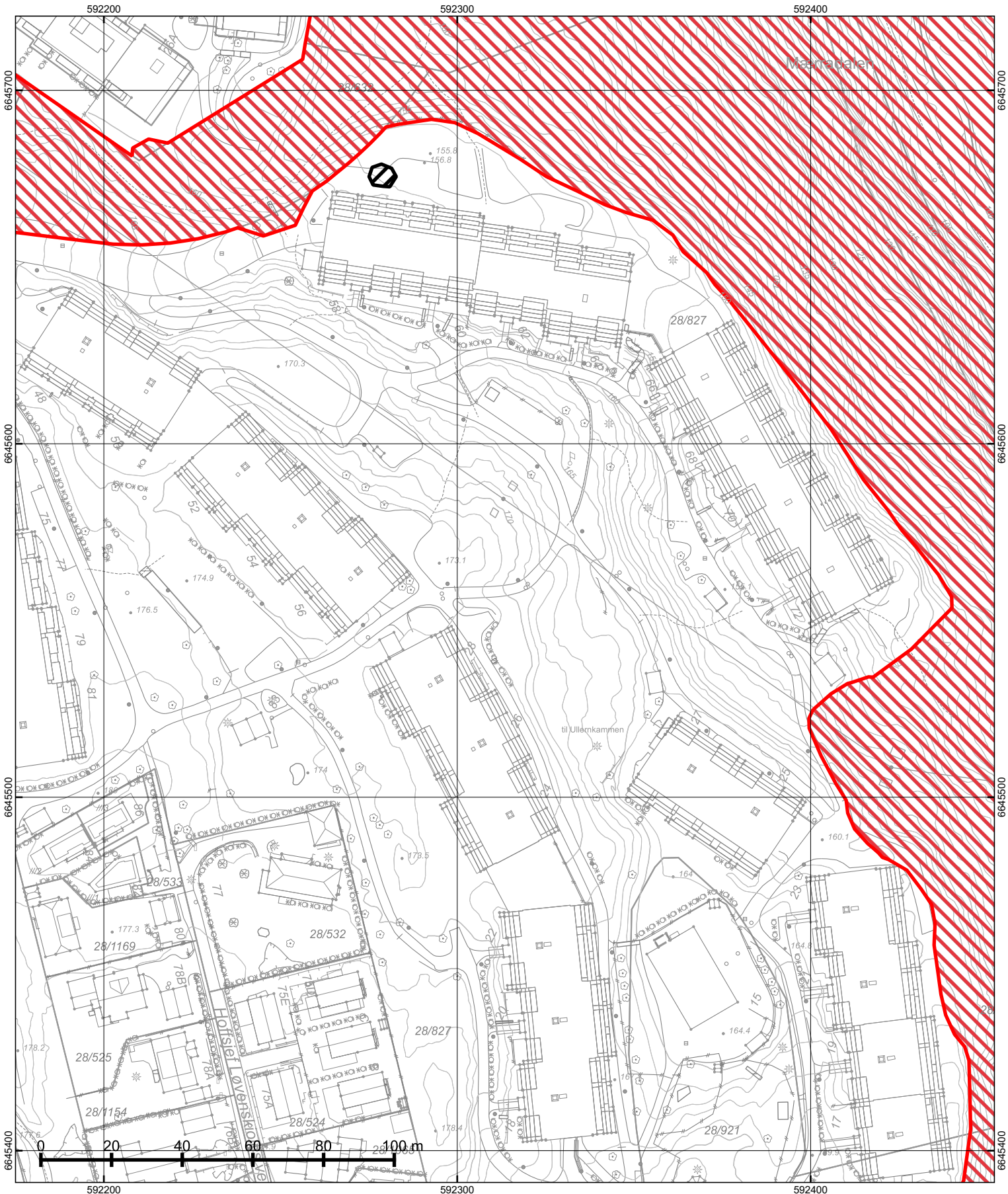
	50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
	70 - Felles avkjørsel
	913 - Formålavgrensning
	Formålgrense

	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)

- - - - - RpRegulertHøyde

	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 28.05.2024

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Naturmangfold

- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 231503/ 86492042

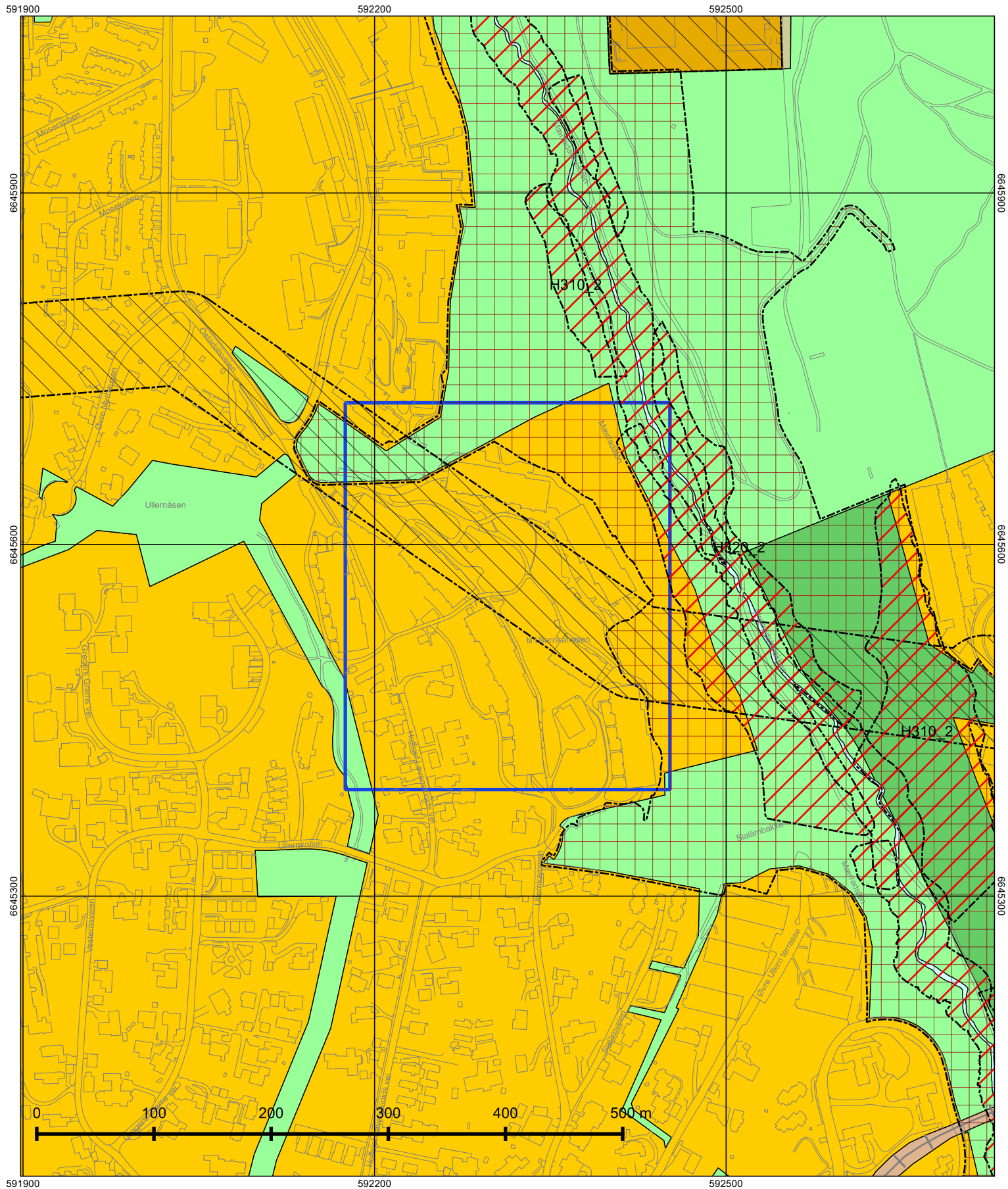
Adresse: ULLERNKAMMEN 28

Gnr/Bnr: 28/827

Deres ref.: 12943/
WM264_13_3001594

Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 28.05.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 231503/86492042

Deres ref.: 12943/ WM264_13_3001594

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>

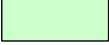
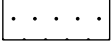
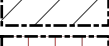
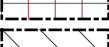
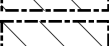
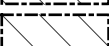
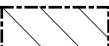
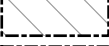
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Ida Lundøy Pedersen

Dato: 29.05.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86492042
12943/ WM264_13_3001594

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Knoll, Heike

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.28 BNR. 827

Vi viser til bestilling av 20240528 for ULLERNKAMMEN 28.

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 for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



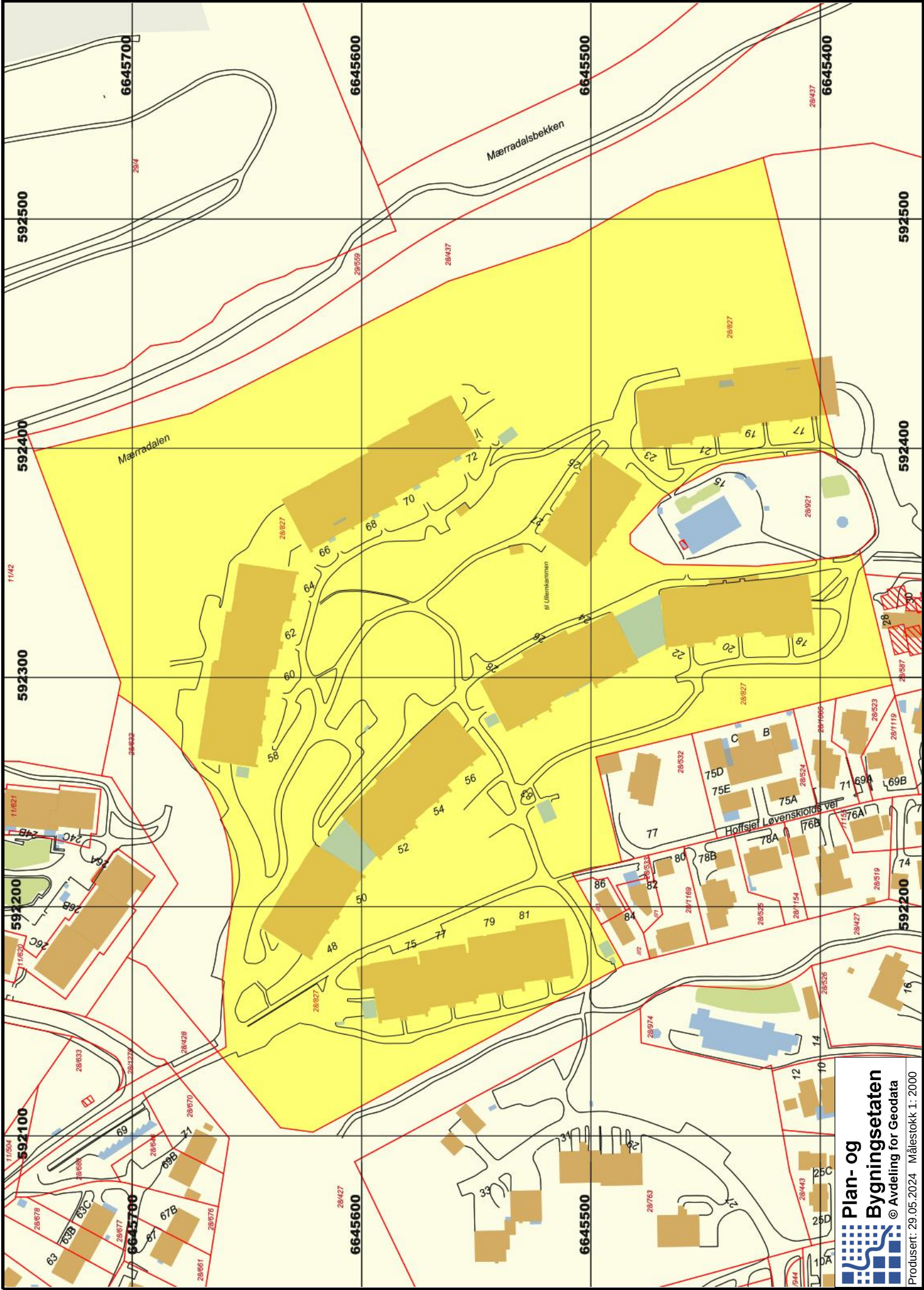
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

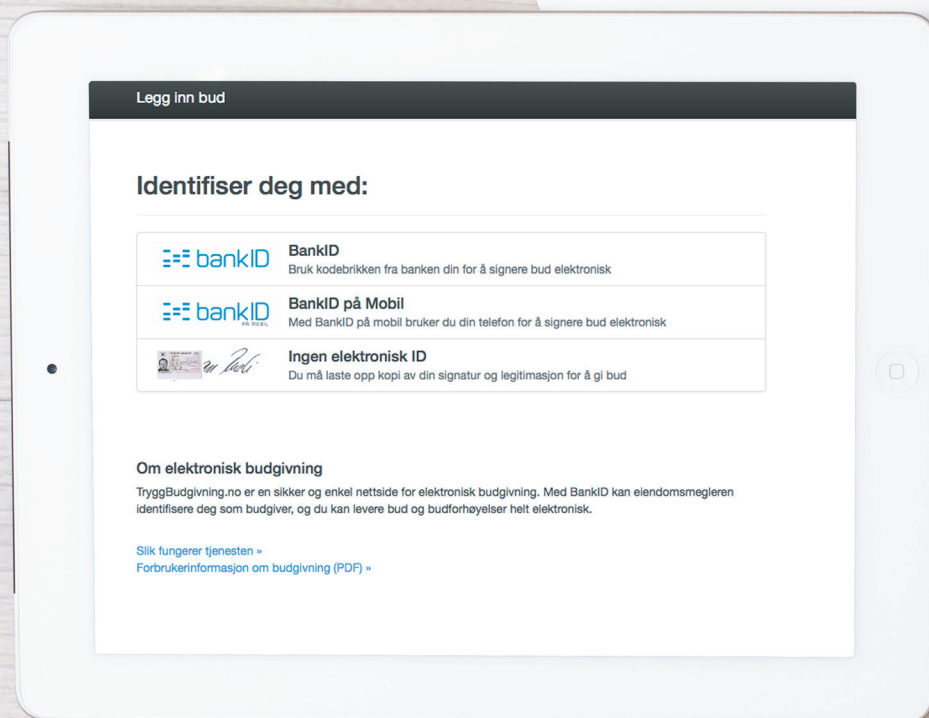
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600005129/tlaimetgxi>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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 avvike 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.



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (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 salg-soppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPE 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

KORT OM OSS



Ida Lundøy Pedersen

EIENDOMSMEGLER

41 30 73 89

ilp@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

Premium rådgivning

EIE Røa, Skøyen & Ullern er eiendomsmeglere på Røa, Skøyen eller Ullern med høy lokalkunnskap i Oslo vest.

Vi i EIE Røa, Skøyen & Ullern kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Selskapet ble etablert i 1988 av eiendomsmeqlernestor Trygve Swartling, og ble i 2006 en del av EIE eiendomsmegling. Som en del av EIE kjeden har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Vi har dedikerte meglere til bydelene Vestre Aker og Ullern. Med høy lokal kunnskap kjenner vi områdene rundt Røa, Skøyen & Ullern svært godt. Vi selger mye i områdene Hovseterdalen, Mærradalen, Makrellbekken, Lysakerelven, Lysejordet, Bogstad, Voksenlia og Holmenkollens solside med Voksen skog, Skogen, Ullerntoppen, Ullernåsen, Lilleaker, Bestum, Skøyen, Karenslyst Allé, Hoff, Silkestrå, Casinetto, Smestad, Makrellbekken, Montebello mv.

Vi er til enhver tid oppdatert på det lokale boligmarkedet og boligtrender. EIE Røa, Skøyen & Ullern er et av de mest omsettende kontorene i EIE eiendomsmegling.

Hos oss får du Premium rådgivning samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

EIE eiendomsmegling Røa, Skøyen & Ullern jobber hardt for at din boligsalgs- og kjøpsprosess skal være en positiv opplevelse. Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no