

Æ

# Vækerøveien 139

0383 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



**Vegar Giæver**

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

48 12 35 17

[vg@eie.no](mailto:vg@eie.no)

EIE Røa, Skøyen & Ullern

finne ditt nye hjem

E



## Henrik Munkvold

EIENDOMSMEGLER

90 66 91 67

[hmu@eie.no](mailto:hmu@eie.no)

EIE Røa, Skøyen & Ullern

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	18
Informasjon & dokumenter ....	154
Kort om oss .....	261

### **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

Vækerøveien 139, 0383 Oslo, Etasje: 1

## MATRIKSEL

Gnr. 28 Bnr. 309 Snr. 271 i Oslo kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Eierseksjon

## AREALER

Totalt BRA 158 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 149 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 9 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 41 kvm

## AREAL

Primærom: 147 kvm, Bruksareal: 158 kvm, BRA-i: 149 kvm, BRA-e: 9 kvm, TBA: 41 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

4

## BYGGEÅR

1978

## TOMT

Eiet tomt 50577 kvm

## PRISANTYDNING

8 690 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Anticimex Øst Takstdato: 12.03.24

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 568 571,- pr. 31.12.23  
Andel fellesformue: kr. 47 356,- pr. 31.12.23

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 8 690 000,- (Prisantydning)  
kr 568 571,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 9 258 571,- (Pris inkl. fellesgjeld)

## Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)  
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
kr 231 450,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 9 258 571,-))

-----  
kr 232 650,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 9 491 221,- (Totalpris inkl omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 7 272,- pr. mnd.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Varmtvann, kabel-TV/bredbånd, vaktmestertjenester, renhold, kommunale avgifter, felles forsikring, drift & vedlikehold, kapitalkostnader m.m.

## EIER

Knut Fugllien Masdal Ann Elen Fugllien Masdal

# Beskrivelse

## BESKRIVELSE

- **Rekkehusfølelsen!**
- **5-roms endeleilighet over to plan**
- **Stor, solrik markterrasse & balkong**
- **Mulighet for trappefri adkomst**
- **Høy standard & meget god planløsning**
- **El-anlegg oppgradert**
- **Varmefolie i gulv (stue og gang i 1. etasje)**
- **To bad fra 2015**
- **Garasjeplass m/mulighet for lader**
- **Godt skole- og barnehage tilbud i umiddelbar nærhet**
- **Varmtvann inkl.**

Velkommen til en spennende 5-roms endeleilighet med rekkehusfølelse. Boligen strekker seg over to plan og har en meget praktisk planløsning. Her får du en romslig stue med utgang til en stor, solrik markterrasse og videre tilgang til frodig grøntareal. Det er også egen utgang fra spisekjøkkenet, som kan benyttes for trappefri adkomst til boligen. Her bor du tilbaketrukket til med lite innsyn og er skjermet fra trafikk. Samtidig er det kort vei til offentlig transport, dagligvare og Røa sentrum. Denne boligen må oppleves!

## PARKERING

Garasjeplass medfølger boligseksjonen (tinglyst som tilleggsdel). Plassen har nr. 271.

Gjesteparkeringen er for besøkende. 10 av gjesteparkeringsplassene kan leies av beboere. Det kan leies ekstra garasjeplass ved henvendelse til Investire AS, v/Petter Wehler.

Det betales akonto for elbillading og gjøres en avregning etter



forbruk.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

#### **Oppgradering av ladeanlegg:**

Det ble ved fjorårets årsmøte vedtatt å fornye/oppgradere sameiets infrastruktur for elbilladere. Sameiet har valg leverandøren Elaway som vil skifte ut og sette opp nye ladere fra Zaptec. Eiere av «gamle» bokser vil vederlagsfritt få nye og kan fritt beholde sin gamle boks for salg eller installasjon på hytta.

Den nye avtalen vil gi sameiet en kostnad på kr 18 720 per måned som skal dekke nedbetaling av oppgradering av infrastruktur. Månedlig fastpris på kr 59 per beboer som belastes via appen Bilkraft. Seksjonseiere blir belastet for faktisk brukt strøm iht. faktisk tid på døgnet.

## Beliggenhet

#### **BELIGGENHET**

Meget attraktiv beliggenhet i et barnevennlig og veletablert boligområde godt skjermet for trafikk. Her er det kort vei til skoler, barnehager, naturopplevelser og servicetilbud.

Dagligvarehandel kan gjøres på Joker som også er søndagsåpen eller Rema 1000 Vækerøveien. Man finner også Kiwi under 1 km fra leiligheten. Kort gangavstand til Røa sentrum med Røa Torg og Røa Senter som byr på det aller meste av servicetilbud som stor Meny-butikk, sportsforretninger, kaféer, vinmonopol, bank, postkontor, apotek m.m. På Røa finner du også treningssenteret Evo og Røa bad med svømmehall og SATS. I tillegg finner du en rekke helsetilbud, som tannlege, kiropraktor, legesenter, osteopat m.m. Ønsker du ytterligere servicetilbud finner du CC Vest med et bredt utvalg av butikker, kun en kort biltur unna.

#### **TOMT**

Eiet tomt, 50577 kvm

#### **ADKOMST**

**Ved oppsatte visninger skiltes det til inngangen fra Frits Kiærs vei.**

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**

Området tilbyr flere skoler og barnehager. Nærmeste barnehager er Lysejordet barnehage, Tårnsvalen og Rønningen som alle ligger i gangavstand fra leiligheten. Nærmeste barne og ungdomsskole er Lysejordet Skole. Nærmeste videregående skole er Persbråten og Ullern videregående.

#### **OFFENTLIG KOMMUNIKASJON**

God tilgang til offentlig kommunikasjon med buss og T-bane. Møllefaret busstopp ligger 200 meter fra leiligheten med linje 42 og 42N (man kan også ta bussen til Bjørnsletta stasjon på

Kolsåsbanen, eller Røa stasjon på Østeråsbanen). Det tar ca. 15 minutter å gå til Røa T-banestasjon, der linje 2 tar deg ned til Majorstuen på ca. 11 minutter. Kort vei til Lysaker som er et knutepunkt for kollektivtransport, her finner du tog, flytog og buss. Det går også flybuss fra Røa.

#### **FRITIDSTILBUD**

Beliggenheten er super for den som liker å være aktiv. Nærområdet kan by på flotte turstier og naturopplevelser i Mærradalen samt fine turstier og skiløyper langs Lysakerelven. Her kan man gå langs elven i variert terreng, enten opp mot Bogstadvannet eller ned mot Lysaker. På denne turen går man også forbi flere historiske steder og flere fossefall bl.a. Grini Mølle, Fåbro mv. På sommerstid er det også flere fine badeplasser langs elven. Det tar noen få minutter å kjøre til Bogstad med adkomst til Nordmarka eller til Fossum og Bærumsmarka. På Bogstad er også en av landets flotteste golfbaner, i tillegg til Bogstad Gård med blant annet kafé og museum. Videre har Bogstadvannet fine bademuligheter om sommeren samt skiløyper og skøyteis om vinteren. Det er også flotte badestrender på Sollerud og Fornebu. Nærområdet byr på flere idrettsanlegg som for eksempel Røabanen og Ullernbanen, hvor man kan trene fotball, skøyter etc.

## Innhold

#### **INNEHOLDER**

Boligen strekker seg over to plan og har følgende rominndeling: Underetasje 4: Entré, bad og soverom/loftstue  
Underetasje 5 : Stue, kjøkken, 3 soverom, bad, gang, bod og vaskerom

#### **BYGGEMÅTE**

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av bygningssakkyndig Thomas Grøvdal Wiik v/Anticimex Øst: Terrasseblokk over 5 plan. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong. Utvendig fasader forblendet med teglstein. Tilnærmet flatt tak tekket med papp/membran (taket er ikke besiktiget). Vinduer med rammer og karmen av tre med 2-lags glass fra 2015. Skyvedører med rammer og karmen av tre med 2-lags glass fra 2015. Slett entrédører med kikkhull, brannklasse B30 og lydklasse 40dB fra 2023. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Oppvarming med elektrisitet og gasspeis.

#### **PRIMÆRROM**

Primærrom: 147 kvm

#### **BRUKSAREAL**

Bruksareal: 158 kvm

#### **BODER**

Leiligheten har en utvendig bod på terrassen på 2 m2. Leiligheten disponerer en ekstern bod målt til 7 m2.

## Standard

## STANDARD

### Bad 2. etasje:

Bad fra 2015. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantinnredning med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med sidelys og stikkontakt over servant. Nedsenket dusjsonen med skyvedører av glass. Vegghengt dusjarmatur med hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlig avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk plassert på vegg tilkoblet felles avtrekkskanal.

### Bad 1. etasje:

Bad fra 2015. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantinnredning med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med sidelys og stikkontakt over servant. Badekar med vegghengt badekararmatur tilkoblet veggmontert hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg tilkoblet felles avtrekkskanal.

### Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra 2010 med profilerte fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integreerte hvitevarer: Komfyr og mikroovn i høyskap, oppvaskmaskin i benk og nedfelt platetopp. Frittstående hvitevarer: dobbel kjøleskap med frysedel. Ventilator i overskap tilkoblet felles avtrekkskanal. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast.

### Øvrig:

2. etasje: I gang er takhøyden målt til 2,38 meter og på bad er takhøyden målt til 2,22 meter.

1. etasje: I stue er takhøyden målt til 2,37 meter.

2. etasje: Gulvflater belagt med parkett. Veggflater med malte flater. Himlingsflater med malte flater. Slette innerdører. Garderobeskap i entré.

1. etasje: Underetasjen er innredet og har utlektede kjellervegger. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malte flater. Profilerte og glatte innerdører. Mekanisk avtrekksventilasjon tilkoblet felles avtrekkskanal med tilluftsventiler i vegg og vinduer. Gasspeis i stue. Varmefolie i stue og gang. Øvrige rom oppvarmet med elektrisitet.

Vinduer med rammer og karmen av tre med 2-lags glass fra 2015. Skyvedører med rammer og karmen av tre med 2-lags glass fra 2015. Slett entrédører med kikkhull, brannklasse B30 og lydklasse 40dB fra 2023.

Innvendig trapp av tre med rekkverk i glass og tre.

Etasjeskille av betong.

### Balkong/Terrasse:

Balkong i underetasje 4 oppmålt til 8 m2 (TBA). Utgang fra soverom.

Markterrasse i underetasje 5 oppmålt til 33 m2 (TBA). Utgang fra

stue og kjøkken.

### Tekniske anlegg, VVS anlegg:

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør med rør-i-rør system og kobberrør. Vanninntaksrør av ukjent eksakt type. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på vaskerom. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Oppvarming med elektrisitet og gasspeis i stue. Mekanisk avtrekksventil tilkoblet felles avtrekkskanal.

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

### FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for boligblokk fra 1978.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 1975, og disse ligger som vedlegg til salgsoppgaven. Dagens løsning samsvarer med godkjente tegninger.

## Energi

### ELEKTRISK ANLEGG

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

Sikringskap automatsikringer plassert i felles trappegang.

### Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: ikke relevant

Er det synlig tegn på termiske skader: nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: nei

### Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: byggeår senere oppgradert i 2020.

Foreligger det eltilsynrapport 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

### OPPVARMING

Oppvarming med elektrisitet og gasspeis.

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann, inkludert i felleskostnadene.

### ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter F

## 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 eiendomsskattegrunnet. 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.

## FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 7 272,- pr.mnd.

Herav:

Felleskostnader: 4 847,-

Lånekostnad 1: 1 462,-

Lånekostnad 2: 963,-

Kapitalkostnader for lånene OBOSO3 og OBOSO5 betjenes også gjennom felleskostnadene. Se spesifikasjon av fellesgjeld for detaljer.

Kjøper må ta høyde for økning i fellesutgifter og andel fellesgjeld ifb. betaling av avdrag på avdragsfritt lån f.o.m. 01.10.2024.

Anslått rehabiliteringskostnad er 120 MNOK, hvorav 100 MNOK skal lånefinansieres. Kapitalinnkallingen er allerede fakturert og dekkes av selger. For mer info se eget punkt "Fasaderehabilitering". Av 100 MNOK som skal lånefinansiert er nå 25 MNOK utbetalt og inntatt i fellesgjeld.

## SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånenr: OBOSO1-98207380296

Sameiets totale restsaldo: 26.694.876,-

Restløpetid: 15 år

Termin pr. år: 12

Type rente: Flytende

Rente: 6,75%

**Andel av restsaldo: 165.211,-**

**Andel av kapitalkostnader: 1.462,-**

Lånenr: OBOSO3-98207626724

Sameiets totale restsaldo: 2.222.451,-

Restløpetid: 3 år 2 md.

Termin pr. år: 12

Type rente: Flytende

Rente: 6,75%

**Andel av restsaldo: 8.000,-**

**Andel av kapitalkostnader: 235,-**

Lånenr: OBOSO4-98207718769

Sameiets totale restsaldo: 25.351.034,-

Restløpetid: 19 år 6 md.

Termin pr. år: 12

Type rente: Flytende

Rente: 6,75%

**Andel av restsaldo: 125.108,-**

**Andel av kapitalkostnader: 963,-**

Lånenr: OBOSO5-98207988650

Sameiets totale restsaldo: 75.000.000,-

Restløpetid: 29 år 2 md.

Avdragsfriet til og med: 01.10.2024

Termin pr. år: 12

Type rente: Flytende

Rente: 6,75%

**Andel av restsaldo: 270.252,-**

**Andel av kapitalkostnader: 1.495,-**

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 569.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2024

Det er mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld for lån OBOSO1 og OBOSO4.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

## ÅRSREGNSKAP

Sameiets regnskap for 2022 viser et årsresultat på kr 15 898 885. Sameiet hadde inntekter på kr 37 658 108 (kr 17 189 751 var innkrevde felleskostnader og kr 19 923 916 var fra kapitalinnkalling. Sameiets driftskostnader var på kr 22 310 838.

I budsjettet for 2023 er det beregnet kr 45 473 550 til større vedlikehold, hvorav kr 44 375 550 er til rehabilitering av øst- og vestfasadene og kr 1 098 000 til løpende vedlikehold. Det er budsjettet med driftsinntekter på kr 19 624 000, kostnader på kr 57 477 550 og et negativt årsresultat på kr (-) 41 896 485.

Innkalling til årsmøte 2024 med regnskap for 2023 er foreløpig ikke tilgjengelig.

## FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring Polisenummer: 79529037

## FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 2 202 500,- Som sekundærbolig Kr. 8 369 500,-

## SAMEIE

Sameie: Vestre Ullern Boligsameie, Orgnr: 971278099

Sameiet består av 286 seksjoner.

Vestre Ullern Boligsameie ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

Vesteråsveien 26-44 (partall), Vækerøveien 129 a,b,c, Vækerøveien 131-139 (oddtall).

- Sameiet har eget trimrom med apparater og badstue.
- Ekstra garasje plass kan leies ved henvendelse til Investire AS.
- Vestre Ullern Boligsameie har avtale om vaktmestertjeneste med Asker og Bærum Vaktmesterkompani.

#### Vedlikeholdshistorikk i sameiet:

##### **2022-2024**

Øst-Vest rehabilitering. Fullstendig betongrehabilitering på vestterrasser og østbalkonger. Skifte av terrassedører og vinduer. Skifte av inngangsdører.

##### **2020**

Kontroll av alle brannslukkere i fellesarealene i desember.

##### **2019**

Omfattende rehabilitering av frittstående garasjeanlegg og garasjene under blokkene.

##### **2018-2019**

Rehabilitering begge lekeplasser.

##### **2018**

Membran balustrade Vækerøveien.

##### **2014-2016**

Gavlveggprosjekt.

##### **2012-2013**

Ventilasjonsanlegget. Skifte av vifter og rens av avtrekksløpene .

##### **2012**

Vedlikeholdsspyling kloakkrørene.

Ny membran balustrade, Vesteråsveien.

Nye varmtvannsberedere 3 av 5 beredere i Vækerøveien (fra 1991), skiftet ut. 2 beredere fra 2006.

##### **2011-2012**

Oppussing trappeoppganger.

##### **2009-2010**

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

#### Fasaderehabilitering:

Det ble på ekstraordinært årsmøte 28.10.21 vedtatt rehabilitering av øst- og vestfasadene. Rehabiliteringen er estimert til 120 millioner kroner. Mesteparten vil lånefinansieres og det resterende er innkrevd fra seksjonseierne. Lånet er innvilget i juni 2022 med en låneramme på kr. 100 000 000 lånenr. 98207988650, lånet løper avdragsfritt fram til oktober 2024. Utbetaling av lånet skjer i prosess med rehabiliteringen. Kapitalinnkallingen på 20 000 000 ble foretatt i august 2022.

Sameiet har etter lang og grundig planlegging, igangsatt fasaderehabilitering. Thorendahl AS er utførende entreprenør for prosjektet. I tillegg til betong- og fasaderehabilitering, skal også dører og vinduer på vest- og østsiden skiftes ut (Thorendahls søsterselskap VD Montasje utfører dette).

Planen er å begynne med blokkene i Vækerøveien. Hele prosjektet er beregnet å ta 24 måneder og det er anslått arbeidstid på ca. 3 måneder per blokk per side. Det arbeides kun på én side av gangen. Vækerøveien 139 ble gjennomført og ferdigstilt vinter/vår 2023. Arbeid på de nærmeste blokkene er også ferdigstilt. Siste blokk forventes ferdig i august/september 2024.

#### **Hva skal gjøres:**

- Fjerning av gulv- og takbelegg (inklusive eventuelle fliser og markiser),
- Utbedre rekkverk på baksider, beslag og drenering på blomsterkasser
- Sliping av gulv og tak ned til ren betong samt påføring av et polyuretanbelegg
- Det foretas kjerneboring og nye nedløp fra terrassene vil bli utarbeidet
- Inngangsdører skal skiftes

Styret vil utarbeide standard løsningsvalg for dører og vinduer inklusive heve/skyvedører. Det vil bli foretatt nødvendig etterisolering eventuelt utlekting hvis nødvendig. Utskifting av alle leilighetsdører vurderes utført som en del av dette prosjektet da det er sameiets ansvar å holde vinduer og dører oppdatert.

#### **Sameiet har 4 lån:**

- Lån 1 til gavlvegg prosjektet, opprinnelig kr. 62 000 000. Seksjonseierne kan ved ønske innfri sin andel av dette lånet 2 ganger i året.
- Lån 2 til balustrade og membran i Vesteråsveien og Vækerøveien, samt lekeplasser, opprinnelig kr. 6 000 000. Kan ikke innfris av den enkelte seksjonseier.
- Lån 3 med låneramme på kr. 40 000 000 til betong/garasje/balustradeprosjekt. Seksjonseierne kan ved ønske innfri sin andel av dette lånet 2 ganger i året.
- Lån 4 med låneramme på kr. 100 000 000 til rehabilitering av øst- og vestfasadene. Fullstendig betongrehabilitering samt skifte av terrassedører, vinduer og inngangsdører. Seksjonseierne kan ved ønske innfri sin andel av dette lånet 2 ganger i året.

#### **FORRETNINGSFØRER**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

#### **STYREGODKJENNING**

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

## Diverse

#### **TEKNISKE INSTALLASJONER**

Sameiet har nylig fornyet sin avtale med Telia. Kollektiv avtale hvor hver beboer har TV og strømming med 30 poeng til kanalvalg og bredbåndshastighet 100Mbps inkludert i felleskostnadene.

#### **DYREHOLD**

Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Luftig av hund skal skje utenom barnas lekeplasser. Lufting av hund skal skje i bånd.

#### **DIVERSE**

Dette følger ikke med salget:

- Vaskemaskin og tørketrommel
- Lampe over spisebord og stuebord
- Hyller over sofa

- Hulle ved siden av trapp
- 3 stk dyreknagger på innerste soverom

## **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**

### **FORPLIKTELSER, 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 / avgivereiendommen. 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 servitutter:**

1938/9861-1/105 Bestemmelse om bebyggelse 26.08.1938  
Bestemmelse om benyttelse  
Overført fra: 0301-28/309/0/1-285  
Gjelder denne registerenheten med flere

1938/10546-1/105 Best. om vann/kloakkledn. tinglyst 09.09.1938  
Overført fra: 0301-28/309/0/1-285  
Gjelder denne registerenheten med flere

1938/11090-1/105 Best. om vann/kloakkledn. tinglyst 20.09.1938  
Bestemmelse om veg  
Overført fra: 0301-28/309/0/1-285  
Gjelder denne registerenheten med flere

1938/13063-1/105 Bestemmelse om veg tinglyst 26.10.1938  
Overført fra: 0301-28/309/0/1-285  
Gjelder denne registerenheten med flere

1938/13585-1/105 Bestemmelse om veg tinglyst 03.11.1938  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Overført fra: 0301-28/309/0/1-285

Gjelder denne registerenheten med flere

1939/5585-1/105 Bestemmelse om veg tinglyst 21.04.1939  
Overført fra: 0301-28/309/0/1-285  
Gjelder denne registerenheten med flere

1941/723-1/105 Bestemmelse om veg tinglyst 22.01.1941  
Overført fra: 0301-28/309/0/1-285  
Gjelder denne registerenheten med flere

1971/21816-1/105 Rettigheter iflg. skjøte tinglyst 14.12.1971  
Bestemmelse om bebyggelse  
Overført fra: 0301-28/309/0/1-285  
Gjelder denne registerenheten med flere

1975/3019-1/105 Bestemmelse om gjerde tinglyst 17.02.1975  
Overført fra: 0301-28/309/0/1-285  
Gjelder denne registerenheten med flere

1976/13023-1/105 Erklæring/avtale tinglyst 17.06.1976  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk  
Overført fra: 0301-28/309/0/1-285  
Gjelder denne registerenheten med flere

1977/3724-1/105 Bestemmelse om gjerde tinglyst 18.02.1977  
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:28 Bnr:772  
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:28 Bnr:772 Snr:1-23

Overført fra: 0301-28/309/0/1-285  
Gjelder denne registerenheten med flere  
1984/33727-1/105 Best. om vann/kloakkledn. tinglyst 03.07.1984  
Overført fra: 0301-28/309/0/1-285  
Gjelder denne registerenheten med flere

1985/35205-1/105 Bestemmelse om gjerde tinglyst 17.06.1985  
Overført fra: 0301-28/309/0/1-285  
Gjelder denne registerenheten med flere

2005/15986-1/105 Best. om adkomstrett tinglyst 10.03.2005  
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:28 Bnr:802  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: 0301-28/309/0/1-285  
Gjelder denne registerenheten med flere

2018/732789-1/200 Erklæring/avtale tinglyst 04.05.2018 21:00  
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:28 Bnr:570 Snr:1-6  
Bestemmelse om flomvoll  
Gjelder denne registerenheten med flere

2021/1066399-1/200 Bruksrett tinglyst 31.08.2021 21:00  
Rettighetshaver: INVESTIRE EIENDOM AS  
Org.nr: 933521826  
Bruksrett til 71 garasjeplasser  
Med flere bestemmelser  
Gjelder denne registerenheten med flere

#### **Grunndata**

2013/875555-1/200 Resek/tilleggssek tinglyst 14.10.2013

nye seksjoner:  
snr: 286  
formål: Bolig  
sameiebrøk: 1/286

#### 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.

### Kjøpsvilkår

#### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger. Kontakt megler ved spørsmål.

#### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 8 690 000,- (Prisantydning)  
kr 568 571,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 9 258 571,- (Pris inkl. fellesgjeld)

#### Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)  
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
kr 231 450,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 9 258 571,-))

-----  
kr 232 650,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 9 491 221,- (Totalpris inkl omkostninger)

#### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers

ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklærings skjema 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:

Visningshonorar (Kr.2 500)  
Markedspakke (Kr.19 950)  
Grunnpakke eierseksjon (Kr.18 765)  
Oppgjør (Kr.7 500)  
Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 9 258 571,-) (Kr.74 068,57)  
Tilrettelegging (Kr.9 900)  
Totalt kr. (Kr.132 683,57)

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

50-24-0012

### 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 bygningsssakyndiges 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 overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og

skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

#### **SAKSBEHANDLERE**

Vegar Giæver  
EIE Røa, Skøyen & Ullern  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
Mob: 48 12 35 17 / E-post: [vg@eie.no](mailto:vg@eie.no)

Henrik Munkvold  
Eiendomsmegler  
Mob: 90 66 91 67  
[/ E-post: [hmu@eie.no](mailto:hmu@eie.no)



Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

# DITT NYE HJEM?



































# 1. ETA

SJE



















# 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](http://www.kundebarometer.no)







































KIKI































# 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](http://www.barekraftbarometer.com)



















# 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



















## 2. ETA

ASJE































































City of Oak  
All Pets Must  
Be Leashed









王

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

EIE eiendomsmegling











REM

SAUX STAMME  
149



# A 1000

# 7-23

Lørdag 7-23

STOR BUKKET  
1500

TILPRY  
3  
90

APPEL  
19<sup>90</sup>  
PER KG



STENK  
29<sup>00</sup>  
PER KG





T SKOLE

131







**E**

**Både mennesker og boliger er forskjellige,  
men en vellykket prosess har alltid én viktig  
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

**EIE – Premium rådgivning**

EIE eiendomsmegling



RØA TORG









FLORISS

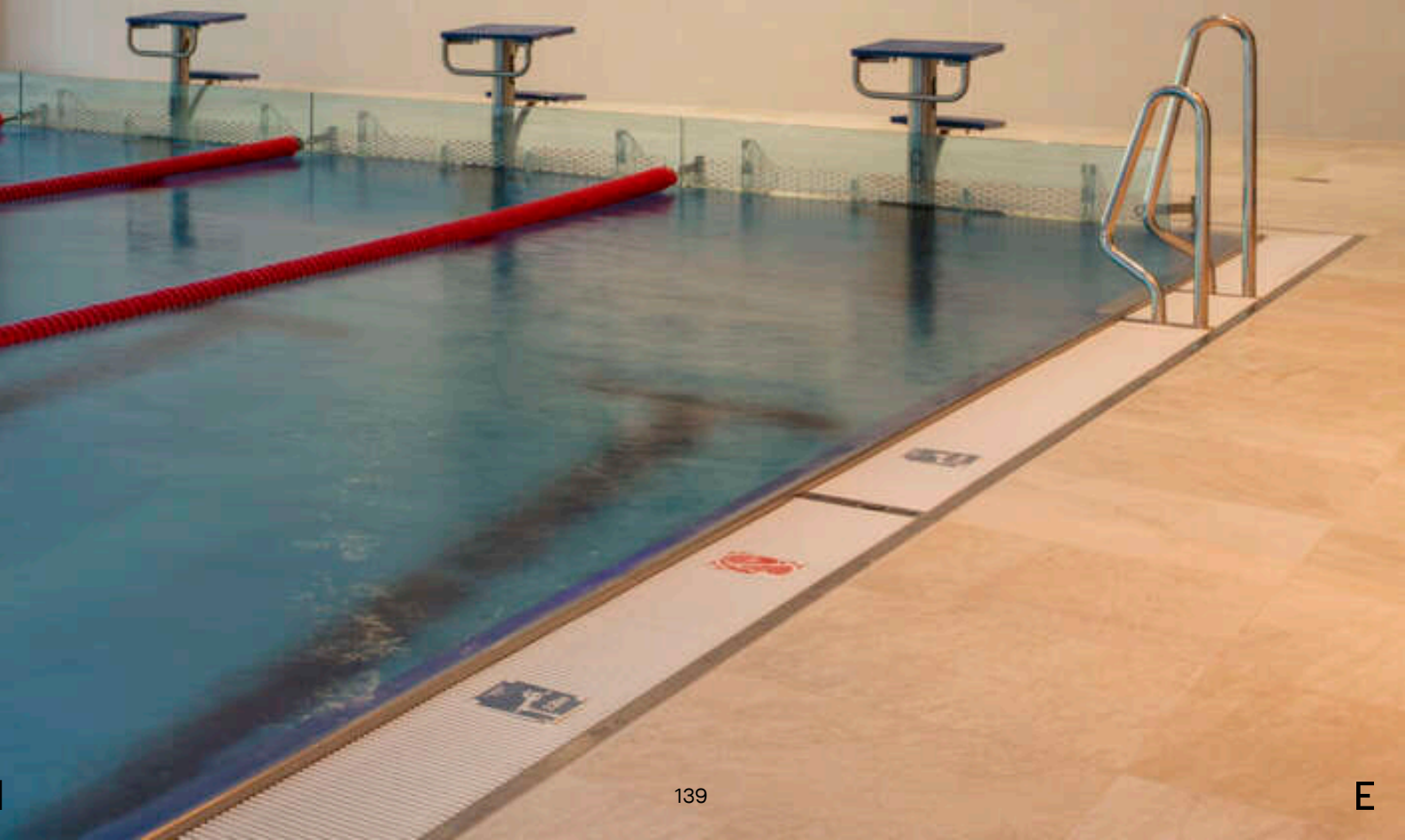
VINMONOPOLET

FOOD



# **SATS**

## **RØA BAD**





Rea

I månad  
På Torsdag  
På Onsdag  
SATS

I månad  
På Torsdag  
På Onsdag  
SATS

2 Ellingsrudåsen

33114





















Vækerøveien 139, 0383 OSLO  
Leilighet - Underetasjen 5



Ordernr. 15051702

 Anticimex®

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.

Leilighet - Underetasje 4



Ordernr. 15051702

Leilighet - Underetasje 4



Ordernr. 15051702



王

I EIE ønsker vi å være  
best rustet til å gjøre den  
*beste jobben* for deg.  
Derfor kaller vi det  
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

# INFORMASJON & DOKUMENTER



# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Vækerøveien 139  
0383 OSLO  
Gnr./Bnr.: 28/309  
Seksjonsnr. : 271  
Oslo kommune

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 158 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 158 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 08.02.2024

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Thomas Grøvdal Wiik

Mobil: 47707862

# 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 trafikkløysets 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 gammel, 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	08.02.2024
Referansenummer	15051702
Meglerforetakets oppdragsnummer	50-24-0012
Hjemmelshaver/selger	Knut Fugllien Masdal/Ann Elen Fugllien Masdal
Bygningssakkyndig inspektør	Thomas Grøvdal Wiik
Tilstede på befaringen	Knut Fugllien Masdal
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-11 °C
Rapportdato	12.03.2024 19:30

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Vækerøveien 139
Postnummer/sted	0383 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	28/309
Seksjonsnr.	271
Borettslag / Sameie	Vestre Ullern Boligsameie
Tomt	Eiet tomt: 50577 m²

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1978		

## Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Vestre Ullern Boligsameie beliggende i bydel Ullern. Sameiet består av 286 seksjoner. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfaltert adkomst, gressplen, sykkelstativer, sittebenker, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Terrasseblokk over 5 plan. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong. Utvendig fasader forblendet med teglstein. Tilnærmet flatt tak tekket med papp/membran (taket er ikke besiktiget). Vinduer med rammer og karmen av tre med 2-lags glass fra 2015. Skyvedører med rammer og karmen av tre med 2-lags glass fra 2015. Slett entrédører med kikkhull, brannklasse B30 og lydklasse 40dB fra 2023. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Oppvarming med elektrisitet og gasspeis.

Leiligheten består av:

Underetasje 4: entré, bad og soverom.

Underetasje 5: stue, kjøkken, 3 soverom, bad, gang, bod og vaskerom.

# Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad underetasje 4		Sanitærutstyr / innredning	8	
Våtrom - Bad underetasje 5		Ventilasjon	8	
		Overflater gulv	8	
Kjøkken - Kjøkken		Vannrør	9	
		Overflater himling	9	
		Overflater gulv	9	
		Annet	9	
Øvrige rom - Underetasjen 4		Overflater gulv	9	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje) - Underetasjen 5		Overflater gulv	10	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	10	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	10	
Etasjeskiller - Underetasje 4		Skjevhetmåling	10	
Etasjeskiller - Underetasje 5		Skjevhetmåling	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	



# 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

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Underetasje 4	36	7		43	8
		Bod			Balkong
Underetasjen 5	113	2		115	33
		Utvendig bod			Markterrasse
SUM	149	9		158	41
<b>Total bruksareal: 158 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Balkong i underetasje 4 oppmålt til 8 m<sup>2</sup> (TBA).

Markterrasse i 5 underetasje oppmålt til 33 m<sup>2</sup> (TBA).

Leiligheten inneholder 147 m<sup>2</sup> P-ROM og 2 m<sup>2</sup> S-ROM.

Leiligheten disponere biloppstillingsplass i fellesarealer garasjeanlegg nr: 271

# Rapport




## Våtrom - Bad underetasje 4

Bad fra 2015.

Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantinnredning med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med sidelys og stikkontakt over servant. Nedsenket dusjsonen med skyvedører av glass. Vegghengt dusjarmatur med hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlig avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk plassert på vegg tilkoblet felles avtrekkanal.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - 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 20.9 %, temperatur 18.5 grader C og duggpunkt -4.2 grader C.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 28 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	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.

## Våtrom - Bad underetasje 5

Bad fra 2015

Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantinnredning med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med sidelys og stikkontakt over servant. Badekar med vegghengt badekararmatur tilkoblet veggmontert hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg tilkoblet felles avtrekkanal.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - 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 28.4 %, temperatur 22.9 grader C og duggpunkt 3.8 grader C.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 28 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2 Ventilasjon	Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket.
	Overflater gulv	Det registreres bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag. Utbedring bør vurderes.

## Kjøkken - Kjøkken

---

Kjøkkeninnredning fra 2010 med profilerte fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integrerte hvitevarer: Komfyr og mikroovn i høyskap, oppvaskmaskin i benk og nedfelt platetopp. Frittstående hvitevarer: dobbel Kjøleskap med frysedel. Ventilator i overskap tilkoblet felles avtrekskanal. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast.

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

Overflater vegger - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning

 TG 2	Vannrør	Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
	Overflater himling	Riss/sprekker i himling. Ukjent årsak.
	Overflater gulv	Det er stedvis knirk i gulvet rundt oppvaskmaskin.
	Annet	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres. Det er registrert svertesopp i silikonfug bak servant. Fornyng av fug anbefales.

## Øvrige rom - Underetasjen 4

---

Gulvflater belagt med parkett. Veggflater med malte flater. Himlingsflater med malte flater. Slette innerdører. Garderobeskap i entré.


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


Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 TG 2	Overflater gulv	Det er stedvis knirk i gulvet på soverom.
---	-----------------	---

## Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje) - Underetasjen 5

Underetasjen er innredet og har utlektede kjellervegger. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malte flater. Profilerte og glatte innerdører.  
Mekanisk avtrekksventilasjon tilkoblet felles avtreksskanal med tilluftsventiler i vegg og vinduer. Gasspeis i stue øvrige rom oppvarmet med elektriske.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)


 **TG 2** Overflater gulv | Det er registrert stedvis knirk.

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). | Informasjon gjelder for:  
Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 57.8 %, temperatur 11.7 grader C og duggpunkt 3.7 grader C.

TG 2 gjelder for:  
Hulltaking i forbindelse med fuktmåling viser at konstruksjonen har en oppbygning som erfaringsmessig medfører forhøyet risiko for kondens-/fuktproblematikk (dampspærre). Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.


## Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk i glass og tre.

 **TG 2** Innvendige trapper | Det er ikke rekkverk/håndløper i trappen. Åpninger i rekkverket på mer enn 0,10 meter, Av denne grunn oppfyller ikke trappeløpene dagens krav. Forholdene anbefales utbedret/undersøkt med bakgrunn i dagens gjeldende krav til sikkerhet.


## Etasjeskiller - Underetasje 4

Etasjeskille av betong.  
Det er gjort målinger i følgende rom: Gang og soverom

 **TG 2** Skjevhetmåling | Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 26 mm i soverom og 20 mm på entré. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.




## Etasjeskiller - Underetasje 5

Etasjeskille av betong.  
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: gang og soverom

 **TG 2** Skjevhetmåling | Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 26 mm i soverom og 24 mm i gang. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

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

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør med rør-i-rør system og kobberør. Vanninntaksrør av ukjent eksakt type. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på vaskerom. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Oppvarming med elektrisitet og gasspeis i stue. Mekanisk avtrekksventil tilkoblet felles avtrekkskanal.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Hovedstoppekran - Ventilasjon	
 TG 2	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør i boligen av kobber har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
 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. se punkt dokumentasjon dokumentasjon

## Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.

Underetasje 4: I gang er takhøyden målt til 2. 38 meter og på bad er takhøyden målt til 2. 22 meter.

Underetasje 5: I stue er takhøyden målt til 2. 37 meter og på bad er takhøyden målt til meter.

## Elektrisk anlegg

Sikringskap automatsikringer plassert i felles trappegang.

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 bygnings sakkyndige 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: ikke relevant

Er det synlig tegn på termiske skader: nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: byggeår senere oppgradert i 2020.

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

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget, montert etter 1999. Se sjekkliste dokumentasjon.
---	--	---

# Brann

---

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

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

## Dører og vinduer

---


Vinduer med rammer og karmen av tre med 2-lags glass fra 2015. Skyvedører med rammer og karmen av tre med 2-lags glass fra 2015. Slett entrédører med kikkhull, brannklasse B30 og lydklasse 40dB fra 2023.

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

## Balkonger, terrasser, veranda etc

---


Utgang fra soverom til balkong oppmålt til 8 m<sup>2</sup>. Blomsterkasse som rekkverk.


 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

## Terrasser / platting på terreng

---

Utgang fra stue og kjøkken til markterrasse oppmålt til 33 m<sup>2</sup>.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Platting

 **TGIU**      Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / piler)      Understøttelse er skjult. Ikke besiktiget.

## 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: service på gasspeis. Datert: 26.10.2023

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

"Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 27.03.2023, arbeidene gjelder Kontroll av el anlegg. Trekt ny kabling mellom punkter på kurs 5 for å oprette jordforbinnelse. Isolasjonsmåling og kontinuitetsmålinger er fine.Funksjonstestet hele anlegget uten feil. Alle automater har automatisk utkobling ved jordfeil.."

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

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

Signert av selger den 05.02.2023.



## 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 bygningskader, 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 bygningsselementer 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 varmtvannsbereider 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 benevnelser 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 innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

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 setningskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (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, varmpumper, 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 skjvhet 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.



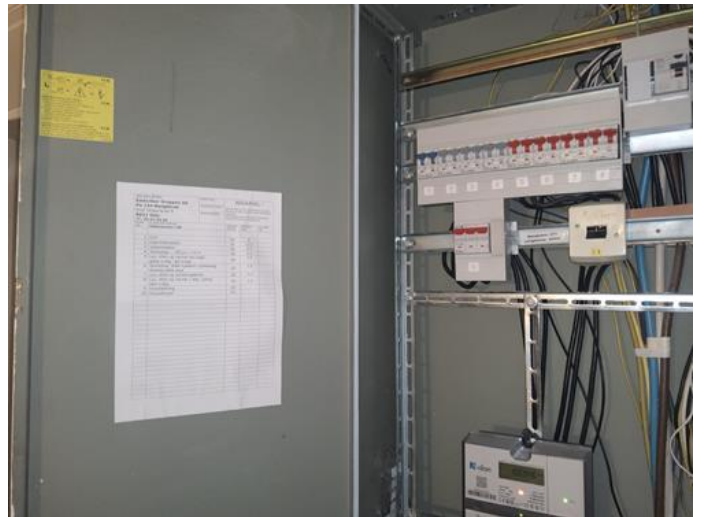
Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad underetasje 4]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad underetasje 5]



Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Fordelerskap for rør-i-rør ]



Beskrivelse - [Sikringskap og kursfortegnelse ]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	In-Vest Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	50240012
Adresse	Vækerøveien 139		
Postnr.	0383	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4 år 4 mnd
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	79529037
Selger 1 Fornavn	Knut Fugllien	Etternavn	Masdal
Selger 2 Fornavn	Ann Elen Fugllien	Etternavn	Masdal
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja

## 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

Nordisk Husprosjekt, Røa Rør og Røa Elektriske

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Renovering av 2 bad november 2015. Nye membraner på vegger og gulv, nye sluk, nytt elektrisk (spotter og varmekabler), nytt rør-i-rør system. Ref. tidligere eiers egenerklæringsskjema.

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Firmanavn

Ref. over

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Ref. tidligere eiers egenerklæringsskjema

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja Kommentar

Ref. tidligere eiers egenerklæringsskjema

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja Kommentar

Ref. tidligere eiers egenerklæringsskjema

#### 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

Avdekket og rettet opp i forbindelse med vår overtakelse i 2019. Se nærmere beskrivelse i pkt. 24

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/setningskader, 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 Sjelden forekomst av sølvkre på bad nede
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
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 Thorendahl AS  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Fasaderehabilitering i hele sameiet som inkluderer følgende arbeider (hentet fra prosjektbeskrivelsen): Rehabilitering av betong, boring og etablering av nye avløp fra blomstertrau og renner på terrassene, utskifting av råtne panelbord på boder og vegger, overflatebehandling av vegger og tak og legging av belegg på alle terrassegulv. Ble gjennomført og ferdigstilt i Vækerøveien 139 vinter/vår 2023
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 Fjell Elektrikeren AS  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Høst 2019: Oppgradering av det elektriske anlegget+ legging av varmemefolie i stue + gang nede  
Høst 2023: Oppgradering av gjenstående på det elektriske anlegget ifbm. sluttkontroll, ref. pkt. 14
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja Kommentar Utført høsten 2023
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja Kommentar Sluttkontroll (el-rapport) etter utført arbeid på det elektriske anlegget gjennomført høsten 2023
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?  
 Nei  Ja Kommentar
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, tømmerarbeid 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
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

I forbindelse med bytte av gulv høsten 2019, ble det avdekket fuktskader på 2 soverom grunnet svakheter ved dreneringen, samt luftlekkasjer på gavlvegg mot Vækerøveien 137 grunnet utettheter i vindtetting på utsiden av isolasjonen. Det ble innhentet takstrapport som plasserte begge forhold under sameiets ansvar. Høsten 2019 ble begge forhold utbedret i sin helhet av faglærte personer, i regi av sameiet, og med bakgrunn i beskrivelsene fra takstrapporten. Det har ikke vært noen problemer knyttet til disse forholdene etter utførte arbeider. Konferer megler.

**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**

Det er gjennomført store rehabiliteringsprosjekt i sameiet i løpet av siste 5 år, og det er ikke forventet at det skal komme noen store investeringer de nærmeste årene som skal være av vesentlig betydning for fellesgjeld/felleskostnadene.

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 tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet 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>

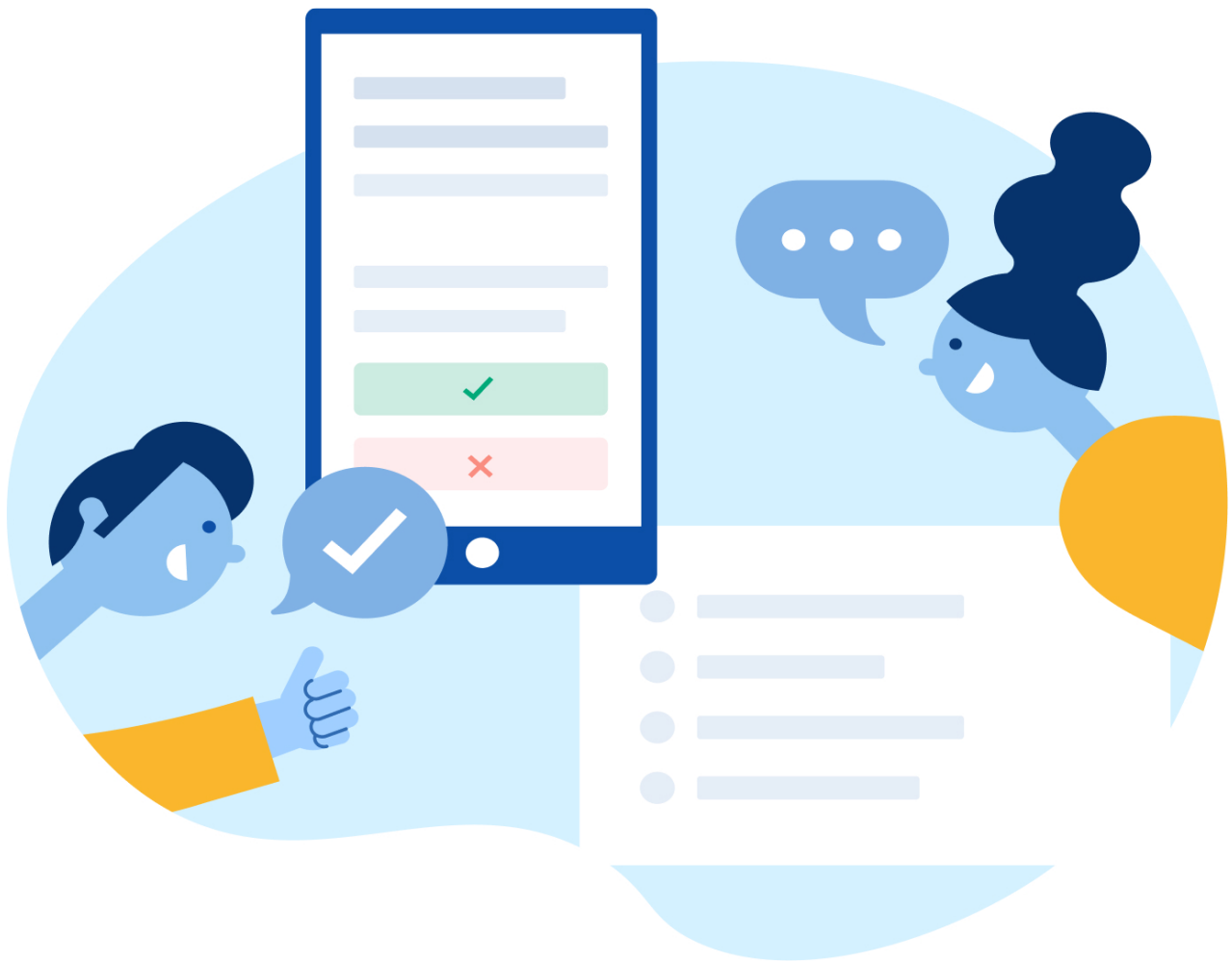
Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://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 overtagelse. 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



# Årsmøte 2023

---

Vestre Ullern Boligsameie

6. juni 2023

# Velkommen til årsmøte i Vestre Ullern Boligsameie

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

## Dato for årsmøtet:

6. juni 2023 kl. 17:30, Lilleaker 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.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eiereren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

## Annen informasjon

**Vi oppfordrer alle til å møte i god tid før kl 18:00. Vi ber også alle forhåndsutfylle fremmøteskjemaene for å effektivisere registreringen. Vi har en omfattende agenda. Vi ønsker å avslutte årsmøtet senest kl 20:00.**

**Det vil bli et umiddelbart etterfølgende informasjonsmøte om Øst-Vest prosjektet hvor representanter for styret og våre tekniske rådgivere vil være tilstede for å presentere fremgang og svare på spørsmål.**

## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Prosjekthonorar styret
8. Vestre Ullern Boligsameie vedtar å ta fasadedelen ut av Øst/vest-prosjektet.
9. Dueplage
10. Duer til besvær
11. Garasjeport i Vækerøveien
12. Profesjonell styreleder



13. Forslag til hundepark

14. El-bil ladere

15. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Vestre Ullern Boligsameie**

Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Anne Birgitte Junge fra OBOS Eiendomsforvaltning

### Forslag til vedtak

Anne Birgitte Junge fra OBOS Eiendomsforvaltning

---

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**

Velges av årsmøtet.

---

Sak 4

## **Godkjenning av møteinnkallingen**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

### **Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## **Årsrapport og årsregnskap**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport 2022 - Vestre Ullern Boligsameie(4).pdf
- 

Sak 6

## **Fastsettelse av honorarer**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600 000

## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 600 000

---

Sak 7

## Prosjekthonorar styret

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Prosjekthonorar i forbindelse med Øst-Vest prosjektet.

### Styrets innstilling

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

### Forslag til vedtak

Prosjekthonorar settes til kr. 200 000

---

Sak 8

## Vestre Ullern Boligsameie vedtar å ta fasadedelen ut av Øst/vest-prosjektet.

### Forslag fremmet av:

innsendt av Unnar Fredrik Aarsæther (Vækerøveien 131) / Christoffer J. H. Dahl (Vesteråsveien 34C) / Anne Kari Vindenes (Vesteråsveien 26C)

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Da det på årsmøtet i oktober 2021 ble stemt over Øst/vest-prosjektet, var begrunnelsen for å ta fasadedelen samtidig med betongrehabiliteringen at det var *hensiktsmessig* fordi stillasene likevel var på plass. Det var vel derfor Øst/vest-prosjektet ble lagt ut på et felles anbud, men det tillot bare «store» selskap som kunne gi anbud på hele prosjektet å delta og lukket ute «små» dør/vindusleverandører. Den store svakheten var at det da ikke ble gitt et separat anbud på fasadedelens dører/vinduer mot balkongene. Entrédører kom til på årsmøtet i juni 2022, de har ikke vært på anbud i det hele tatt. Det er uvisst hvor mange som innga anbud. Det var Thorendahl AS som fikk anbudet, som styret hevder å ha fastpris på. Det er relevant å opplyse om at Thorendahl inngår i AF Gruppen ASA, der OBOS eier 16,3 %. VD Montasje AS er underleverandør for dører/vinduer, et

selskap som inngår i AF Håndverk AS. Anbudsprosessen innebærer i seg selv at vi ikke kan vite om prisen Thorendahl har kalkulert med for dører/vinduer er konkurransedyktig. Vi kan heller ikke vite om prisen VD Montasje nå tilbyr for skyvedører/vinduer er konkurransedyktig. Det viser seg nå at forutsetningen om samtidighet brister. Det betyr at Thorendahl ikke leverer i samsvar med anbudet. Manglende samtidighet er ikke begrunnet med forhold oppstått underveis. De har vært der hele tiden, begrunnelsen er noe sånt som at «membranen er så ømfintlig at det ikke er tilrådelig å montere dører/vinduer via balkongene. Det må skje fra balustradene og gjennom de vanlige inngangene.» Dette må Thorendahl ha vært klar over hele tiden og VUB sin rådgiver, OBOS Eiendomsforvaltning, som har utarbeidet anbudsinnbydelsen, burde vært klar over dette. Uansett hvordan dette henger sammen, de faktiske forhold (uavhengig av skyld) er en bekreftelse på at betong- og fasadedelen i Øst/vest-prosjektet er helt uavhengige av hverandre både i anskaffelses- og i gjennomføringsfasen. De som er med i stevningen mot styret i VUB med påstand om at fasadedelen av Øst/vest-prosjektet faller utenfor sameiets ansvar. Men vårt forslag nå står på egne ben og er uavhengig av det som er gjort gjeldende i søksmålet. Vi innbyr derfor *ikke* årsmøtet til å ta stilling til søksmålet. Men hvis dette forslaget blir vedtatt, faller søksmålet bort. Da spares sameiet for risikoen for å gå på et tap. Nå som det er klart at gjennomføringen av fasadedelen er uavhengig av betongrehabiliteringen, står sameiet i en ny situasjon. Da er det eneste fornuftige å gå videre basert på de nye forutsetningene. Betongrehabiliteringen gjelder selve bygningsstrukturen og er nødvendig. Det er noe annet med fasadelen. Det kan diskuteres om den er nødvendig i det hele tatt. I mellomtiden har også økonomien i prosjektet endret forutsetningene for å gjennomføre fasadedelen. Rentebelastningen på lånet til OBOS, for tiden 5,25 %, og vil sikkert øke ytterligere, og føre til betydelig høyere felleskostnader enn vi kunne forutse høsten 2021. Hvis fasadedelen tas ut, viser foreløpige beregninger at felleskostnadene vil kunne reduseres for en gjennomsnittseksjon med cirka 1.000 kroner/måned. De økte felleskostnadene er i disse «dyrtider» mye penger, spesielt som felleskostnader nå nærmer seg kr 10.000 pr. måned. Størrelsen på felleskostnadene betyr også svært mye for omsetningsverdien i markedet. Grove beregninger kan også tyde på at oppgitte priser x antall seksjoner i VUB er for lavt priset. Det er grunn til å anta at totalprisen for dører/vinduer + inngangsdører vil komme på mellom 25 og 30 millioner kroner – ikke 20 som anslag/budsjettet. Det er nok en grunn til å justere hele prosjektet, slik det nå står. Hvis fasadedelen tas ut, åpner det for flere valg. Sameiet kan eventuelt utlyse et anbud på dører/vinduer vest/øst + inngangsdører til hver leilighet, som mange «små» kan delta i. Det som er sikkert er at dersom alle må skifte, vil felleskostnadene øke. Dersom det er frivillig, vil det bare gå ut over dem som ikke er fornøyde med dagens situasjon i egen seksjon, og selv ønsker å skifte nå. Sameiet behøver ikke å frykte noe erstatningskrav fra Thorendahl. Foreløpig er ingen dører/vinduer produsert. Nevnte stevning til Oslo tingrett er sendt i kopi til Thorendahl og VD Montasje med henvisning til deres tapsbegrensningsplikt. Det betyr at de ikke kan kreve erstatning for dører/vinduer som produseres i strid med «advarelsen». Dette forslaget sendes med samme beskjed. Thorendahl har ikke levert i henhold til anbudet. Det kan i seg selv være et vesentlig mislighold som gir rett til å heve avtalen, men Thorendahl vil neppe vil sette sitt «gode navn og rykte» i dette markedet på spill med en krangel om dette. Selv om OBOS

gjennom AF Gruppen har eierinteresser i Thorendahl og VD Montasje, regner vi med at OBOS Eiendomsforvaltning, supplert av en av våre jurister, vil gi styret god støtte i forhandlingene med Thorendahl. Om forhandlingene med Thorendahl skulle vise seg å bli vanskelige, får det bli en vurdering der og da hva VUB vil gjøre.

Konsekvenser av å stemme JA eller NEI:

### 1. Stem JA:

ü Lånebehovet til **VUB** reduseres til 80 mill. kroner dersom kapitalinnhentingene står ved lag – ikke 100 mill. og kanskje mer dersom økte priser og renter slår ut. Konsulentbehovet bør også kunne reduseres med – 20 %. Lavere lånebehov med høyere egenandel bør gi grunnlag for å forhandle frem gunstigere lånebetingelser på hele lånet. Dersom prosjektet gjøres frivillig, er det grunn til å tro at grunnlaget for å stevne styret for Tingretten bortfaller.

\* **Styret** får mye mindre jobb med logistikk og prosjektoppfølgning. Det gir lavere belastning på styrets medlemmer og bør gi langt lavere styrehonorar.

\* **Seksjonseierne** får lavere felleskostnader beregnet til kr 1.000 kroner, kanskje mer med økende renter og forventet kostnadssprekk. Frivillig bytte gir alle som ønsker det mulighet til å bytte for egen regning, slik ca. 60 seksjonseiere allerede har gjort.

### 2. Stem NEI:

\* **VUB** får betydelig høyere kostnader for hele prosjektet. Høyere rentebetingelser og høyere kostnader logistikk og oppfølging byggleder + prosjektledelse.

\* **Styret** får betydelig høyere belastning og må håndtere stevning for Tingretten.

\* **Seksjonseierne** får langt høyere felleskostnader i mange år fremover.

### Styrets innstilling

Etter et forprosjekt i 2020-2021 ble Øst/Vest prosjektet ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte den 28. oktober 2021. Prosjektet har en fasadedel (terrassedører og vinduer), rekkverk på byggenes østside samt en betongdel. Tekniske rådgivere og styret presenterte to alternativer hvorav alternativ 1 inkluderte alle tre deler, fasade, rekkverk og betong. I dette alternativet var rekkverket inkludert som en ikke nødvendig, men hensiktsmessig del å ta med. I alternativ 2 var rekkverk på østsiden trukket ut og inkluderte kun de nødvendige deler av vedlikeholdet som fasade og betong. Det er således ikke riktig som forslagsstiller skriver ovenfor at fasadedelen ble presentert kun som hensiktsmessig å ta med. Slik det ble forklart i innkallingen, var prosjektleder, betongspesialist og arkitekt til stede under årsmøtet, og presenterte prosjektet sammen med styret og svarte på spørsmål. Alternativ 1 inklusive alle tre delene (nødvendige og hensiktsmessig) og med en kostnadsramme på 120 MNOK ble vedtatt: 124

stemmeberettigede var til stede under det ekstraordinære årsmøtet, og prosjektet ble vedtatt med 105 stemmer (85%). Vedtaket lød:

*«Styret gis fullmakt til å innhente bindende tilbud på rehabilitering av øst- og vestfasader i tråd med prosjektbeskrivelsen i saken og presentasjonen under det ekstraordinære årsmøte». Styret gis samtidig fullmakt til å vurdere oppstart av prosjektet, og vil kunne utsette prosjektet hvis det av økonomiske grunner er hensiktsmessig.*

Ved hjelp av nevnte tekniske rådgivere inviterte styret fire entreprenører til å delta i en anbudskonkurranse inklusive alle tre delene av prosjektet. Styret mottok 3 komplette tilbud hvorav det laveste var godt under de to andre. I avklaringsmøtene som fulgte ble masser og priser omgjort til faste. I denne perioden med pandemi gjorde kommende prisinflasjon på byggevarer det hensiktsmessig for sameiet å inngå en bindende kontrakt før prisene steg. Da vi så at nye ytterdører kunne leveres innenfor den vedtatte rammen på 120 MNOK ble det på det påfølgende ordinære årsmøtet i juni 2022 også vedtatt at dette skulle tas med i totalprosjektet. Våre tekniske rådgivere er bestemte på at vi sikret en meget god kontrakt med en solid entreprenør og lav risiko for kostnadsoverskridelser inklusive faste priser og masser. Det er også lett for tekniske rådgivere og styret å se at entreprenør leverer godt og i henhold til inngåtte kontrakter. Det er ikke kostnadsoverskridelser annet enn mindre bevisste tilvalg.

Styret vurderer forslaget fra Aarsæther, Dahl og Vindenes som både uhensiktsmessig og urealistisk å få til. Vi har bundet oss til kontrakter med entreprenør til konkurransedyktige priser og en oppsatt gjennomføringsplan. Vi har i tillegg 45 år gamle vinduer og terrassedører som har langt over passert sin normale tekniske levealder. Vi har i lengre tid ikke kunnet skaffe reservedeler til gamle vinduer og dører og har derfor allerede skiftet ut en del av disse på sameiets bekostning. Nye dører og vinduer vil også ha en mye bedre varmesolasjonsverdi enn de gamle. Øst-Vest prosjektet er den siste del av en vedlikeholds syklus som begynte med tak i 2010, gavler i 2015-16, garasje og balustrader i 2019-20.

Styret innstiller derfor på at forslaget forkastes.

### **Forslag til vedtak**

Vestre Ullern Boligsameie vedtar å ta fasadedelen ut av Øst/vest-prosjektet.

---

Sak 9

## Dueplage

### Forslag fremmet av:

Sissel Garaas og Arve Hansen, Vesteråsveien 26 A

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I vårt sameie har det nå blitt veldig mange duer til stor sjenanse. Det var tidligere et minimalt problem. Flere beboere har bygget inn sine blomstertrau. Det har skapt idielle forhold for duene. Der har de et perfekt oppholdssted med alt negative det medfører.

### Styrets innstilling

Styret tror ikke forbud mot innbygging er løsningen da dette over tid er vanskelig å håndheve samt gir en unødig restriksjon på sameierne. Se forøvrig forslag fra styret i sak 10. Styret innstiller derfor på at dette forslaget forkastes.

### Forslag til vedtak

Etter rehabiliteringen er det ikke lov å bygge inn blomsterkassene/trauene da det øker uønsket dueplage.

---

Sak 10

## Duer til besvær

### Forslag fremmet av:

Trine Røsand og Kristoffer Scheen, Vesteråsveien 26D

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi bor i blokkene i øvre rekke i Vesteråsveien, og har siden vi flyttet inn i 2020 opplevd økende problem med duer på terrassen på vestsiden. De sitter i blomstertrauene og på bodtakene mellom leilighetene og lager mye støy samt avføring. Det er svært uhygienisk og helsefarlig, og vi opplever å må vaske terrassen før hver bruk. Fjerning av dueavføring bør i følge FHI gjøres med heldekkende ansiktsmaske. FHI sier grunnet helsemessige årsaker bør duebestanden kontrolleres, og man har nulltoleranse for duer på steder der det lages og spises mat. Noe man ofte gjør her på terrassene i sameiet. Avføringen kan også skade biler og bygninger.

Det har vært snakk om dueproblem i sameiet før i forbindelse med innebygde terrasser, ingen av terrassene rundt oss er innebygde så dette er et generelt problem. Det er også



et problem at duene hekker her. Vi har opplevd at duer har prøvd å lage reir i boden vår via inngang gjennom vannrennen. Dueproblemet vil eskalere når de hekker i sameiet ettersom duer har sterkt innebygget stedsans og vender hjem igjen for å hekke.

Duene utgjør et problem for sameiet, og vi ønsker at styret kontakter fagkyndig personell for å finne en helhetlig løsning. Enkeltløsninger hos enkelteiere vil kun forflytte problemet, og det er ikke i sameiets interesse at enkelteiere potensielt kan skade nyrenovert betong med egne løsninger.

### **Styrets innstilling**

Styret tror ikke forbud mot innbygging er løsningen da dette over tid er vanskelig å håndheve samt gir en unødig restriksjon på sameierne. Innbygging av blomsterkassene uten sikring med duepigg eller annet på utsiden vil gi et umiddelbart dueproblem for seksjonseier og naboer. Duene trives godt i dette hulrommet og det blir mye gris, støy og ubehag. Innbygging av terrasser må derfor umiddelbart sikres med duepigg (eller -nett) langs hele lengden eller lignende. Erfaringer styret har innhentet tilsier at tilstrekkelig sikring løser problemet. Det er mange leverandører av løsninger og styret vil kunne være behjelpelige med leverandører av dette. Fugler bør heller ikke mates, da dette også tiltrekker seg duer.

Styret foreslår å ta inn følgende som paragraf 15 i våre husordensregler:

«Det er seksjonseiers ansvar å påse at blomsterkassene ikke bygges inn uten at det er sikret tilstrekkelig mot dueplager ved at duene etablerer reir under kassene. Dette gjøres for eksempel med duepigg (eller – nett) over hele lengden av kassen og på endene slik at det ikke er mulig adgang for duer eller andre til hulrommet under kassene».

Styret innstiller derfor på at Forslag 1 forkastes

Styret innstiller på at Forslag 2 vedtas

### **Forslag til vedtak 1**

Styret, i samråd med fagpersonell, finner en helhetlig løsning for å få vekk duer fra terrassene/bygningsmassen, og iverksetter tiltak så snart det lar seg gjøre.

### **Forslag til vedtak 2**

Styret foreslår å ta inn følgende som paragraf 15 i våre husordensregler: «Det er seksjonseiers ansvar å påse at blomsterkassene ikke bygges inn uten at det er sikret tilstrekkelig mot dueplager ved at duene etablerer reir under kassene. Dette gjøres for eksempel med duepigg (eller – nett) over hele lengden av kassen og på endene slik at det ikke er mulig adgang for duer eller andre til hulrommet under kassene».

---

## Garasjeport i Vækerøveien

### Forslag fremmet av:

Unni Frst, V135

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi er en liten brøkdel av alle beboerne i VUB (ca 35 stk) som har vr tinglyste parkeringsplass i den lukkede, frittstående garasjen i Vækerøveien. Vi har ikke valgt denne plassen selv, den ble tildelt oss da VUB ble bygget i 1977.

Garasjedøren i dette anlegget har ikke fungert siden november 2022. Vi som har vr plass her inne, har fått vite at vi må kjøpe en ny garasjepner til 800.- kr. Dette er en utgift jeg ikke er villig til å betale. I hele vinter har vi; stoppet og parkert i en isete bakke utenfor garasjen, tatt nøkkelen ut av tenningen, gått ut av bilen, lst oss inn i garasjen i den lille døren, gått 7-8m inn i garasjen, lst opp den store garasjedøren fra innsiden, gått eller smlpt ut i bilen, satt nøkkelen i tenningen..... Hvis det har vert skikkelig glatt har vi kunnet risikere å ta hele prosessen om igjen, pga glatt bakke og en garasjedr som lukket seg fr vi rakk og kjre inn. Den samme prosessen må gjøres når vi skal ut av garasjen. Det å ha parkeringsplass i denne frittstående garasjen er i utgangspunktet en ulempe da innkjøringen er vrien og veien fra leiligheten til bilen blir lengre. Det er derfor urimelig at vi i tillegg får økte utgifter. Jeg og de (ca) 35 andre beboerne i VUB som har garasjeplass der, har en parkeringsplass som skal være gratis akkurat som resten av sameiets parkeringsplasser. Det betyr at alle i VUB, seksjonene/styret, må være med på å betale utgifter og reparasjoner av denne garasjedøren. Et ganske likt eksempel: Hvis en flyttebil har dratt med seg deler av taket i garasjen i Vesteråsveien, må alle seksjonseierne være med på å betale reparasjoner av dette, uansett om de bor i Vesteråsveien eller Vækerøveien.

### Styrets innstilling

Vi har hatt en del utgifter til reparasjon av garasjedrene i denne garasjen (ca. 105,000 NOK siden 03-2021) som til forskjell fra de resterende garasjer har lste automatiske skyvedører. Disse reparasjonene har vert dekket av sameiet til nå. Praksis har samtidig vert at dekning av fjernkontroller blir fakturert sameierne til kostpris. Dørene kan også å pnes med nøkkel. Seksjonseierne som har lst garasje har typisk også den fordel at de får billigere forsikring. Hvis sameiet ønsker å minimere kostnader til vedlikehold av disse dørene kan de settes fast i åpen posisjon.

Styret innstiller på å fortsette at sameiet dekker vedlikeholdet av disse dørene samt å fortsette praksis med egen dekning til kostpris for fjernkontrollene. Vi mener dette også hovedsakelig er praksis i andre sameier. Forslaget forkastes.

## **Forslag til vedtak**

Merutgifter i forbindelse med den frittstående garasjen, som eies av VUB, må dekkes av sameiet.

---

Sak 12

## **Profesjonell styreleder**

### **Forslag fremmet av:**

Tania Wåge Leporowski og Steinar Gjøvik

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er dessverre blitt et høyt konfliktnivå mellom styreleder og flere av sameierne. Dette er motivert av dårlig håndtering av oppussingsprosjektet, samt en usedvanlig konflikt drivende monolog fra styreleder.

Dette trenger vi ikke bruke ressurser på. Styret skal ivareta alle sameiernes interesser, ikke kun tenke på hva som er det beste for styret. Dette burde være sammenfallende men det er klart av flere saker mellom styret og beboerne, både i konfliktråd og som pågående saker med diverse advokater involvert, at nåværende styreleder ikke er til sameiets beste.

Vi bruker såpass mye på styret at det er på høy tid at vi får inn en profesjonell styreleder som ikke har partsinteresser i noen saker. Vi kan lett leie inn noen som både har styreleder erfaring fra sameier og erfaring fra å administrere og kontrahere til større og mindre oppussingsprosjekter. Vi kunne med profesjonell styring rimelig sikkert spare store utgifter og mer rettferdig fordeling av kostnader.

### **Styrets innstilling**

Styret og styreleder velges av årsmøtet. Skal det velges en ekstern styreleder må dette velges særskilt, mao det må være en spesifikk person med et konkret honorar det votes over. Innstilling til styre gjøres av valgkomiteen og forslag til styre og styreleder bør sendes denne i god tid før det ordinære årsmøtet. Forslaget forkastes.

## **Forslag til vedtak**

VUB beslutter å engasjere en profesjonell styreleder etter årsmøtet

---

Sak 13

## Forslag til hundepark

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble på årsmøtet i 2022 (årsmøtet 2021) vedtatt at styret utreder alternativer, kostnader og kjøreregler for dette til neste årsmøte. Styret har sett på dette og vurdert skogene på nordsiden og vestsiden av vår eiendom. Området på nordsiden er stort nok til en hundepark men har et veldig skrånende terreng som ikke egner seg godt. Området i vest tror styret også egner seg dårlig gitt at det må ryddes mye skog. Vi tror heller ikke gressplenene ved lekeplassene i Vækerøveien eller i Vesteråsveien eller ved den store plassen i Vesteråsveien er egnet da disse er ment som lekeplasser eller adspredelse for seksjonseierne. Det blir heller ikke riktig at alle sameierne skal stemme inn en hundepark i et område som kun berører andre seksjonseiere enn dem selv. Det eksisterer også kommunale hundeparker (nærmest på Bogstad, Frognerparken og Fornebu), men vi kjenner ikke til hundeparker i sameier

### Styrets innstilling

Styret retter heller spørsmålet til sameierne som et vedtak: Ønsker vi å ha hundepark på våre områder?

### Forslag til vedtak

Styret overlater til årsmøtet å ta stilling til om vi ønsker hundepark på våre områder?

---

Sak 14

## El-bil ladere

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vår infrastruktur for el-bil ladere ble installert i 2016-17. Utviklingen på dette området har gått raskt siden dette og det er behov for oppgradering av denne.

Styret har innhentet tilbud fra 3 leverandører (Elaway, Anea og Smartly/EDA) og vil på årsmøtet behandle dette som en egen sak med godkjenning fra sameierne. Her har vi forsøkt å hensynta eksisterende eiere av nye eller eldre bokser som alle vil bli skiftet ut og erstattet med moderne løsninger, oppgradert kapasitet og mulighet for lading på tidspunkter med billig strøm. Dette inkluderer også dynamisk last-styring ihht belastning på systemet samt strømpriser.

Eiere av «gamle» bokser vil vederlagsfritt få nye og kan fritt beholde sin gamle boks for salg eller installasjon på hytta. Nye installasjoner vil som besluttet tidligere fremdeles

måtte refundere kostnadene for infrastruktur til sameiet, og kostnad for nye bokser kan betales kontant eller på månedlig avbetaling.

Vi har mottatt tilbud fra 3 leverandører. De har til felles at det er en månedlig kostnad for sameiet, og at ny infrastruktur blir etablert for 360 plasser samt at alle gamle bokser skiftes ut med nye fra Zaptec. Det er variasjon på hvordan seksjonseiere blir fakturert enten som faktisk kostnad eller en fast månedlig kostnad for en gitt antall kWh og/eller om bruker blir belastet for den faktiske strømmen den bruker. Installasjon vil skje i løpet av høsten 2023.

Styret innstiller på en leverandør (Elaway) som har:

- 1) Den rimeligste månedlige kostnaden for sameiet - 18,720/mnd. Dette er ment til å dekke nedbetaling av oppgradering av infrastruktur.
- 2) Seksjonseiere får nye bokser fra Zaptec og kan beholde sin gamle.
- 3) Månedlig fastpris på kr 59. Dette blir belastet via appen Bilkraft. Seksjonseiere blir belastet for faktisk brukt strøm ihht til faktisk tid på døgnet (det siste som den eneste av tilbyderene).
- 4) Nye brukere kan betale for en ladeboks med en månedlig sum på kr. 200 eller betale kontant kr. 15.900.

### **Styrets innstilling**

Styret innstiller på kontrakt med leverandør som beskrevet. Dette er en enkel løsning for bruker og sameiet å forholde seg til med incitament for å lade ved lav strømpris ved at bruker blir fakturert faktisk kost. Sameiet har en fast kostnad som er relatert til leverandørs investering i anlegget som blir nedskrevet over 20 år. Det fordrer at sameiet fakturerer nye brukere for tilkobling til sameiets infrastruktur på NOK 15,000 som vedtatt på årsmøtet i 2017.

### **Forslag til vedtak**

Tilslutning i henhold til styrets innstilling ovenfor.

---

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Claus Frimann-Dahl

#### Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Fredrik Kirsebom
- Martin Grøndahl
- Sami Hansen

#### Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Hans Christian Erlandsen
  - Harald Manheim
  - Unni Fûrst
-

## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Claus Frimann-Dahl	Vesteråsveien 38
Styremedlem	Trine Adele Fjeldheim	Vesteråsveien 34A
Styremedlem	Martin Grøndahl	Vækerøveien 129C
Styremedlem	Lene Hovdan	Vækerøveien 137
Styremedlem	Øistein Kristian Sandland	Vesteråsveien 42
Styremedlem	Einar Straume	Vesteråsveien 40A
Styremedlem	Ina Svarød	Vesteråsveien 40C

### Valgkomiteen

Hans Christian Erlandsen	Vesteråsveien 44
Anne Marie Hegland	Vesteråsveien 26 A
Harald Manheim	Vækerøveien 137

### 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 Vestre Ullern Boligsameie

Sameiet består av 286 seksjoner.

Vestre Ullern Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971278099, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

28            309

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

Vestre Ullern Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.

## **Styrets arbeid**

Styret har i perioden 16/6/2022 til 30/5/2023 avholdt 10 ordinære styremøter. Det har i tillegg blitt avholdt flere ekstraordinære beslutningsmøter, regulære byggherremøter hver andre uke samt befaringer og beslutninger i forbindelse med øst/vest prosjektet. Det er god trafikk og mange spørsmål på Vibbo både i forbindelse med prosjektet og andre temaer. Styret bruker nå Vibbo i økende grad som informasjonskanal til beboere. For ytterligere informasjon refereres det til informasjonsbrosjyren om pågående og avsluttede saker styret publiserte på Vibbo i februar 2023.

## **Ny forretningsfører fra OBOS**

Vi har fått ny forretningsfører fra OBOS. Hennes navn er Anne Birgitte Junge. Hun har mange års erfaring fra OBOS og forretningsførsel fra Brækhus Eiendom AS.

## **Øst-Vest prosjektet**

Det store øst/vest prosjektet kom i gang august. Det har vist seg at det er mange og store betongskader og at det var riktig beslutning å gjøre dette nå. Etter en anbudskonkurranse mellom 4 entreprenører ble Thorendahl AS valgt til å utføre jobben. Arbeid som utføres er rehabilitering og meisling av betong, etablering av nye avløp fra blomstertrau og renner på terrassene, utskifting av råtne panelbord på boder og vegger, overflatebehandling av vegger og tak og legging av belegg på alle terrassegulv.

I tillegg til betongrehabiliteringen skal vinduer og dører skiftes på både øst og vestsiden, og som vedtatt på siste årsmøtet skal inngangsdører til leilighetene skal skiftes ut. Dører og vinduer skal skiftes av VD Montasje AS, et datterfirma av Thorendahl AS. Thorendahl er totalentreprenør for hele prosjektet. Det er lagt ut en foreløpig fremdriftsplan for arbeidet på Vibbo og siste blokk forventes ferdig i august/september 2024. Løpende informasjon om prosjektets fremdrift blir lagt ut på Vibbo.

Vi viser til oppdatering på prosjektet rett etter årsmøtet hvor vi gir en oppdatering av status på prosjektet. Vi ligger godt an i forhold til plan og vi har ikke hatt kostnadsøkninger andre enn mindre konkrete tilvalg som har blitt gjort. Styret har uvurderlig hjelp fra Øivind Moen AS, Ødegård & Lund AS og DM arkitekter som er sameiets prosjektleder, kvalitetskontrollører og arkitekt. De vil også være til stede.

## **Felleskostnader**

Styret besluttet å øke felleskostnadene med 6% fra og med februar i år. Fra og med juli i år vil vi også måtte belaste seksjonseierne med renter på vårt byggelån med i størrelsesorden 670 kroner per måned for en gjennomsnittsleilighet.

## **Internett – TV – Telia**

Før utløpet av tidligere kollektive avtale, innhentet styret i våres tilbud fra flere aktører på markedet. Telia ble gjenvalgt, og det ble inngått en ny 4 års avtale fra august 2022. Beboere har fått nye antennekontakter. Det er utlevert nye TV-bokser og/eller nye modem/rutere, TV og strømming med 30 poeng til kanalvalg, og bredbåndshastighet er oppjusteres fra 50 mbps til 100 mbps fra 1. januar 2023 Vi har



hatt noen uregelmessigheter med leveransen og servicen spesielt på regulariteten av bredbåndet.

### **Strømlleverandør**

Vi har i løpet av 2022 bytte strømlleverandør fra Fjordkraft til Watten. Dette gav oss en totalbesparelse på 70.000 kroner per år. Vi har 20 målepunkter i fellesarealene, de største går til felles varmtvann. Vi får strømstøtte for felles strøm for alle målepunktene på linje med privatpersoner.

### **Ny snøfreser – avtale med ABVK.**

I forbindelse med anskaffelse av en nyere og mer hensiktsmessig snøfreser solgte vi den gamle og inngikk en leasingavtale med ABVK om en ny maskin. Den gamle mini-traktoren med plog ble solgt.

### **Strømstyring**

Som et tiltak for å redusere strømutfgiftene har styret vedtatt å gå til innkjøp av et strømstyringsanlegg til et av berederrommene i Vækerøveien. Styret valgte å prøve ut anlegget i et år på kun et berederrom for å vurdere om besparelsen er økonomisk bærekraftig. På grunn av leveringsproblemer har det blitt betydelig forsinket.

### **Asfaltering i Vækerøveien**

I Vækerøveien var det store hull i asfalten hele veien opp mot garasjen. Veien ble asfaltert våren 2022. Det ble også tett noen hull i på parkeringsplassen og ved innkjørselen til Vesteråsveien.

### **Tak i garasje**

Det har i løpet av året vært flere uheldige hendelser i garasjeanleggene. Takplater og isolering har løsnet fra garasjetaket. Årsaken har vært at større varebiler bruker ledige parkeringsplasser som snuplass der takhøyden er redusert. I tillegg til at vi har satt opp et skilt med max høyde 2.8m (fra tidligere 3.0m) skal vi nå installere kjetting med skilt i lavere høyde i de mest utsatte portene i garasjen i Vesteråsveien.

### **Dugnad**

Styret inviterte til dugnad 3. mai. Oppmøte med mange blide seksjonseiere som brukte denne anledningen til å ta i et tak for fellesskapet samt treffe naboene etter en lang vinter. God stemning inklusive kaffe og bakst fra styremedlemmer og andre.

### **Grøntgruppe**

I 2022 klarte vi å starte Grøntgruppen igjen. 13 deltakere meldte seg, og de planlegger alt fra beplanting, lyssetting i områder og å planlegge hvordan vi skal få mest ut av dugnadene våre.

### **Kompostkasser**

Det er utplassert to kompostkasser ved gjesteparkeringsplassene i Vesteråsveien og Vækerøveien.

### **Spesialavfall**

Container for spesialavfall ble satt ut i en ukes period i juni 2022 og april 2023. Dette er en tjeneste som bestilles av sameiet men som leveres fra Oslo kommune.

### **Rengjøring av søppeldunker**

På høsten ble det gjennomført vask av alle søppeldunker. Styret har inngått en avtale med firmaet Ren Dunk om grundig vask av alle søppeldunker og søppelrom hver høst.

### **Parkering**

Det ble innført kontrollert gjesteparkering i Vesteråsveien. En parkeringsplass er omgjort til HC-parkeringsplass. Så langt er styret fornøye med ordningen, den har ført til mye bedre kapasitet på gjesteparkeringen.

Styret har satt av 10 parkeringsplasser for utleie til beboere. Inntektene går tilbake til fellesskapet. Hvis det er behov for flere vil vi ha kapasitet til å utvide dette noe.

### **Sykelstativ**

Det ble på årsmøtet 2022 vedtatt at styret utarbeider forslag til å etablere flere og bedre sykkelparkering. Styret gått gjennom de fleste bodene og finner at noen er trange og overfylte og andre har ganske god plass. Vi har vurdert diverse stativer for oppheng på vegg eller tak men ikke funnet gode løsninger. Hvis det er seksjonseiere som har ideer til hvordan ekstra stativ skal henges opp for å få plass til flere plasser i sin bod (i samråd med og hjelp fra vaktmester) vil styret refundere kostander til ekstra stativer. Vi tror at mange seksjonseiere har adgang via sin nøkkel til to sykkelboder og oppfordrer derfor til opprydning av gamle sykler samt bedre fordeling på sykkelrommene. Vi vil ellers sette opp et sykkelstativ ute på hjørnet av den store plassen i Vesteråsveien.

### **Solpanel på tak**

Vi har ikke hatt stor fremgang her, men jobber videre i 2023 med utredning av dette.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022**

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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. 31.12.2022.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 14 374 965.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr. 45 473 550 til større vedlikehold som omfatter kr. 44 375 550 til rehabilitering av øst-og vestfasadene, og kr. 1 098 000 til løpende vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 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 2023, 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 2022.

### Forsikring

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

### Lån

Vestre Ullern Boligsameie har lån i OBOS-Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Vestre Ullern Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestre Ullern Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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, 09. mai 2023

**PricewaterhouseCoopers AS**

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

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor

## VESTRE ULLERN BOLIGSAMEIE

ORG.NR. 971 278 099, KUNDENR. 1032

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2 023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	17 189 751	12 111 863	16 663 000	19 474 000
Kapitalinnkalling		19 923 916	0	0	0
Ladeinntekter EL-bil		277 644	210 000	0	0
Andre inntekter	3	266 797	4 754 124	0	150 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>37 658 108</b>	<b>17 075 987</b>	<b>16 663 000</b>	<b>19 624 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-125 588	-114 378	-90 000	-139 000
Styrehonorar	5	-600 000	-570 000	-600 000	-600 000
Revisjonshonorar	6	-17 125	-12 715	-11 000	-17 000
Andre honorarer		-12 000	-12 000	0	-212 000
Forretningsførerhonorar		-456 915	-442 745	-455 000	-479 000
Konsulenthonorar	7	-64 941	-650 298	-200 000	-150 000
Drift og vedlikehold	8	-11 491 019	-1 012 979	-1 120 000	-45 473 550
Forsikringer		-1 779 602	-1 771 043	-1 793 000	-1 958 000
Kommunale avgifter	9	-2 113 706	-2 146 856	-2 249 000	-2 643 000
Energi/fyring		-2 505 716	-2 112 615	-1 900 000	-2 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 236 829	-1 166 726	-1 300 000	-1 339 000
Andre driftskostnader	10	-1 907 398	-1 996 570	-1 760 000	-2 067 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-22 310 838</b>	<b>-12 008 925</b>	<b>-11 478 000</b>	<b>-57 477 550</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>15 347 270</b>	<b>5 067 063</b>	<b>5 185 000</b>	<b>-37 853 550</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		2 583 446	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>17 930 716</b>	<b>5 067 063</b>	<b>5 185 000</b>	<b>-37 853 550</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	322 144	1 931 699	0	100 000
Finanskostnader	12	-2 353 975	-1 835 281	-1 842 000	-4 142 935
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 031 831</b>	<b>96 418</b>	<b>-1 842 000</b>	<b>-4 042 935</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>15 898 885</b>	<b>5 163 481</b>	<b>3 343 000</b>	<b>-41 896 485</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		15 898 885	5 163 481		

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

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Rehabilitering	13	0	0
Andre varige driftsmidler	14	3	3
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>3</b>	<b>3</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		837 809	37 283
Kundefordringer	15	40 363	4 911
Forskuddsbetalte kostnader		9 056	313 074
Andre kortsiktige fordringer	16	574 232	339 991
Driftskonto OBOS-banken		765 691	1 262 013
Skattetrekkkonto OBOS-banken		12 674	4 160
Sparekonto OBOS-banken		17 006 175	2 906 195
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>19 246 001</b>	<b>4 867 627</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 246 004</b>	<b>4 867 631</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	17	-46 157 473	-62 056 358
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-46 157 473</b>	<b>-62 056 358</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	60 532 441	65 986 533
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>60 532 441</b>	<b>65 986 533</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		309 789	65 539
Leverandørgjeld		4 511 903	852 798
Skyldige offentlige avgifter	19	17 777	6 214
Påløpte renter		16 584	10 305
Garasjeregnskap	20	3 750	0
Annen kortsiktig gjeld	21	11 233	2 600
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>4 871 036</b>	<b>937 456</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 246 004</b>	<b>4 867 631</b>



Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 03.05.2023,

#### STYRET I VESTRE ULLERN BOLIGSAMEIE

Claus Frimann-Dahl	Trine Adele Fjeldheim	Martin Grøndahl
Lene Hovdan	Øistein Kristian Sandland	Einar Straume
		Ina Svarød

#### NOTE: 1

##### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

##### INNETEKTER

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.

##### SKATTETREKSKONTO

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

## ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

## PRINSIPPENDRING

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

### NOTE: 2

#### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Garasjeleie	41 250
Strøm motorvarmere	23 000
Avregning	206 662
Felleskostnader	12 432 892
Lånekostnad I (adm)	2 387 076
Lånekostnad II (adm)	1 880 691
Regulering IN lån 1 (adm)	110 493
Regulering IN lån 2 (adm)	107 687
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>17 189 751</b>

### NOTE: 3

#### ANDRE INNTEKTER

Asfalt	50 294
Garasjer	9 579
Kundeutbytte Gjensidige	1 199
Kapitalinnkalling	76 083
Korreksjon	210
Ladepunkt	30 000
Nøkler, bombrikke, portåpner	18 250
Skilt	1 800
Telia	14 382
Salg traktor	65 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>266 797</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-30 750
Påløpte feriepenger	-3 690
Arbeidsgiveravgift	-91 148
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-125 588</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 600 000.

Det er utbetalt godtgjørelse til valgkomiteen på kr.12 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 16 100, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 125.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-3 125
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-52 569
Andre konsulenthonorarer	-9 248
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-64 941</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Arkitekthonorar Dyrø og Moen	-599 194
Byggetekn.kons.honorar Øyvind Moe	-1 254 537
V.V.S. kons.honorar	-13 894
Andre konsulent honorar Ødegård og Lund AS	-324 106
Bygningsgebyr	-53 940
Advokathonorar	-62 250
Hovedentreprenør Thorendahl AS, fasader	-8 261 513
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-10 569 434</b>

Drift/vedlikehold bygninger	-73 343
Drift/vedlikehold VVS	-391 495
Drift/vedlikehold elektro	-26 235
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-199 168
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-6 129
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 850
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-15 625

Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-8 184
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-99 817
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-61 541
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-1 198
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-11 491 019</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 456 805
Renovasjonsavgift	-656 901
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 113 706</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-22 599
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 538
Diverse leiekostnader/leasing	-15 674
Verktøy og redskaper	-5 667
Driftsmateriell	-23 557
Lyspærer og sikringer	-1 710
Vaktmestertjenester	-1 199 590
Renhold ved firmaer	-358 420
Snørydding	-87 112
Andre fremmede tjenester	-97 013
Kontor- og datarekvisita	-20 854
Trykksaker	-4 162
Andre kostnader tillitsvalgte	-16 100
Andre kontorkostnader	-3 596
Porto	-5 680
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-16 439
Gaver	-950
Bank- og kortgebyr	-6 653
Velferdskostnader	-5 868
Konstaterte tap	-216
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 907 398</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 346
Renter av sparekonto i OBOS-banken	99 980
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	14 127
Kundeutbytte Gjensidige	203 691
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>322 144</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken renter/gebyr lån	-1 151 546
OBOS-banken renter/gebyr lån 3	-125 547
OBOS-banken renter/gebyr lån 2	-1 076 882
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 353 975</b>

**NOTE: 13****REHABILITERING**

Kapitalinnkalling	-19 923 916
Arkitekthonorar	599 194
Byggetekn.kons.honorar	1 254 536
V.V.S. kons.honorar	11 115
Andre konsulent honorar	324 106
Bygningsgebyr	53 940
Advokathonorar	62 250
Hovedentreprenør I	8 219 013
Kostnadsføring prosjekt	9 399 762
<b>SUM REHABILITERING</b>	<b>0</b>

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Henger		
Kostpris	23 500	
Avskrevet tidligere	-23 499	1
Snøfreser		
Kostpris	31 966	
Avskrevet tidligere	-31 965	1
Traktor		
Kostpris	318 750	
Avskrevet tidligere	-318 749	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>3</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>0</b>

**NOTE: 15****KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer	49 011
Tap på krav	-8 648
<b>SUM KUNDEFORDRINGER</b>	<b>40 363</b>

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	91 745
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	5 000
Lading	142 644
Telia	334 843
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>574 232</b>

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-70 983 074
Egenkapital fra IN tidligere år	28 795 888
Egenkapital fra IN 2022	2 583 446
Reduksjon EK fra IN	-6 553 733
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-46 157 473</b>

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

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

**NOTE: 18**

OBOS-banken AS lån 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,00 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2017	-4 898 917	
Nedbetalt tidligere	1 237 328	
Nedbetalt i år	613 127	
		-3 048 462

OBOS-banken

Renter 31.12: 5%, løpetid 25 år

Opprinnelig, 2014 -62 000 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 8 220 843

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 1 346 023

Nedbetalt tidligere, IN 21 452 764

Nedbetalt i år, IN 1 407 509

-29 572 861

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note

1

OBOS-Banken lån 2

Renter 31.12: 5%, løpetid 25 år

Opprinnelig, 2018 -40 000 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 2 658 325

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 911 496

Nedbetalt tidligere, IN 7 343 124

Nedbetalt i år, IN 1 175 937

-27 911 118

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note1.

**SUM PANTE- OG  
GJELDSBREVLÅN****-60 532 441****NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -12 674

Skyldig arbeidsgiveravgift -5 103

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -17 777**

**NOTE: 20****GARASJEREGNSKAP**

Leie	-3 750
<b>SUM GARASJEREGNSKAP</b>	<b>-3 750</b>

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-3 690
Påløpte kostnader	-7 543
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-11 233</b>



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Forsikring**

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

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

### **Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld**

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

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2019	Betongrehabilitering garasjene	Oppgradering balustradepartiet
2018	Membran balustrade Vækerøveien	
2014 - 2016	Gavlveggprosjekt	
2012	Ny membran balustrade Vesteråsveien	
2012	Nye varmtvannsberedere	3 av 5 berederene i Vækerøveien (fra 1991), skiftet ut. 2 beredere fra 2006.
2012	Vedlikeholdsspyling kloakkrørene	
2012 - 2013	Ventilasjonsanlegget	Skifte av vifter og rens av avtrekksløpene.
2011 - 2012	Oppussing trappeoppganger	
2009 - 2010	Takrehabilitering	Nye tak lagt på samtlige blokker. 10 mål med tak har fått ny membran, nye takluker, bedre avrenning og nye beslag.
2015-2016	Rehabilitering av gavlvegger	Gavler og gavlvinduer skiftet
2019	Rehabilitering av garasjer	Betongrehabilitering, installasjon av Katodisk beskyttelse, reasfaltering, nytt dekke
2020	Rehabilitering av balustrade	Kledning lik gavl ved inngangspartier, skifte postkasser og inngangsdører
2022-2024	Øst-Vest rehabilitering	Fullstendig betongrehabilitering på vestterrasser og øst-balkonger. Skifte av terrassedører og vinduer. Skifte av inngangsdører

## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 6.06.23

Selskapsnummer: 1032 Selskapsnavn: Vestre Ullern Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

## Protokoll fra ordinært årsmøte i Vestre Ullern Boligsameie

---

Møtedato: 6. juni.2023

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Lilleaker Skole

Til stede: 127 seksjonseiere, 39 representert ved fullmakt, totalt 166 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Anne Birgitte Junge.

Møtet ble åpnet av Claus Frimann-Dahl.

---

### Konstituering

#### 1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Anne Birgitte Junge foreslått.

**Vedtak: Valgt**

#### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

**Vedtak: Godkjent**

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

Som fører av protokoll ble Anne Birgitte Junge foreslått.

Som protokollvitne ble Christian Borck foreslått.

**Vedtak: Valgt**

#### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak: Godkjent**

---

### 5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

#### A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak: Godkjent**

#### B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

**Vedtak: Vedtatt**

---

### 6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 600 000.

Honorar til valgkomiteen ble foreslått satt til kr. 12 000.

**Vedtak: Vedtatt**

---

## 7: Prosjekthonorar styret

Prosjekthonorar i forbindelse med Øst-Vest prosjektet. Styrets innstilling Styret har hatt arbeidsbelastning langt utover normalt styrearbeid på dette prosjektet både hva gjelder daglig oppfølging, kommunikasjon til beboere og beslutninger.

Styret foreslår derfor et ekstra honorar for å kompensere for denne belastningen i byggeperioden. Fordeling vil kunne besluttes av styret/styreformann.

**Forslag til vedtak** Prosjekthonorar settes til kr. 200 000.

**Vedtatt:** Vedtatt  
46 stemmer imot forslaget.

## Behandling av innkomne forslag og saker

### Sak 8 Vestre Ullern Boligsameie vedtar å ta fasadedelen ut av Øst/vest-prosjektet.

Forslag fremmet av:

Unnar Fredrik Aarsæther, Christoffer J. H. Dahl, Anne Kari Vindenes

**Saksbeskrivelse og styrets innstilling;** (se innkallingen til årsmøtet)

**Styret innstiller** på at forslaget forkastes.

**Forslag til vedtak:**

Vestre Ullern Boligsameie vedtar å ta fasadedelen ut av Øst/vest-prosjektet.

**Vedtatt: Ikke vedtatt.**  
23 stemmer for forslaget.

### Sak 9 Dueplage

Forslag fremmet av: Sissel Garaas og Arve Hansen, Vesteråsveien 26 A

I vårt sameie har det nå blitt veldig mange duer til stor sjenanse. Det var tidligere et minimalt problem. Flere beboere har bygget inn sine blomstertrau. Det har skapt ideelle forhold for duene. Der har de et perfekt oppholdssted med alt negative det medfører.

**Styrets innstilling** Styret tror ikke forbud mot innbygging er løsningen da dette over tid er vanskelig å håndheve samt gir en unødig restriksjon på sameierne. Se for øvrig forslag fra styret i sak 10. Styret innstiller derfor på at dette forslaget forkastes.

**Forslag til vedtak** Etter rehabiliteringen er det ikke lov å bygge inn blomsterkassene/trauene da det øker uønsket dueplage.

**Vedtatt: Ikke vedtatt**  
29 stemmer for forslaget.

**Sak 10 Duer til besvær**

Forslag fremmet av: Trine Røsand og Kristoffer Scheen

Vi bor i blokkene i øvre rekke i Vesteråsveien, og har siden vi flyttet inn i 2020 opplevd økende problem med duer på terrassen på vestsiden. For hele saksfremstillingen (se innkalling).

**Styrets innstilling** Styret tror ikke forbud mot innbygging er løsningen da dette over tid er vanskelig å håndheve samt gir en unødig restriksjon på sameierne. Innbygging av blomsterkassene uten sikring med duepigg eller annet på utsiden vil gi et umiddelbart dueproblem for seksjonseier og naboer. Duene trives godt i dette hulrommet og det blir mye gris, støy og ubehag. Innbygging av terrasser må derfor umiddelbart sikres med duepigg (eller -nett) langs hele lengden eller lignende. Erfaringer styret har innhentet tilsier at tilstrekkelig sikring løser problemet. Det er mange leverandører av løsninger og styret vil kunne være behjelpelige med leverandører av dette. Fugler bør heller ikke mates, da dette også tiltrekker seg duer.

**Styret foreslår å ta inn følgende som paragraf 15 i våre husordensregler:**

«Det er seksjonseiers ansvar å påse at blomsterkassene ikke bygges inn uten at det er sikret tilstrekkelig mot dueplager ved at duene etablerer reir under kassene. Dette gjøres for eksempel med duepigg (eller – nett) over hele lengden av kassen og på endene slik at det ikke er mulig adgang for duer eller andre til hulrommet under kassene».

Styret innstiller derfor på at Forslag 1 forkastes

Styret innstiller på at Forslag 2 vedtas

**Forslag til vedtak 1** Styret, i samråd med fagpersonell, finner en helhetlig løsning for å få vekk duer fra terrassene/bygningsmassen, og iverksetter tiltak så snart det lar seg gjøre.

**Vedtak:**           **Ikke vedtatt**

3 stemmer for forslaget.

**Forslag til vedtak 2** Styret foreslår å ta inn følgende som paragraf 15 i våre husordensregler: «Det er seksjonseiers ansvar å påse at blomsterkassene ikke bygges inn uten at det er sikret tilstrekkelig mot dueplager ved at duene etablerer reir under kassene. Dette gjøres for eksempel med duepigg (eller – nett) over hele lengden av kassen og på endene slik at det ikke er mulig adgang for duer eller andre til hulrommet under kassene». Det er også seksjonseiers ansvar å påse at det er laget tilgjengelig inspeksjonsluke til vannrennen under blomsterkassen og at dette rengjøres jevnlig for å hindre spill til etasjen under.

Siste setning i vedtaket er i henhold til benkeforslag på årsmøtet.

**Vedtak:**           **Enstemmig vedtatt**

### **Sak 11 Garasjeport i Vækerøveien**

Forslag fremmet av: Unni Fürst,

Vi er en liten brøkdel av alle beboerne i VUB (ca 35 stk) som har vår tinglyste parkeringsplass i den lukkede, frittstående garasjen i Vækerøveien. Vi har ikke valgt denne plassen selv, den ble tildelt oss da VUB ble bygget i 1977. Garasjedøren i dette anlegget har ikke fungert siden november 2022. Vi som har vår plass her inne, har fått vite at vi må kjøpe en ny garasjeåpner til 800.- kr. Dette er en utgift jeg ikke er villig til å betale. Fore hele saksfremstillingen (se innkalling).

**Styrets innstilling** Vi har hatt en del utgifter til reparasjon av garasjedørene i denne garasjen (ca. 105,000 NOK siden 03-2021) som til forskjell fra de resterende garasjer har låste automatiske skyvedører. Disse reparasjonene har vært dekket av sameiet til nå. Praksis har samtidig vært at dekning av fjernkontroller blir fakturert sameierne til kostpris. Dørene kan også åpnes med nøkkel. Seksjonseierne som har låst garasje har typisk også den fordel at de får billigere forsikring. Hvis sameiet ønsker å minimere kostnader til vedlikehold av disse dørene kan de settes fast i åpen posisjon. Styret innstiller på å fortsette at sameiet dekker vedlikeholdet av disse dørene samt å fortsette praksis med egen dekning til kostpris for fjernkontrollene. Vi mener dette også hovedsakelig er praksis i andre sameier. Forslaget forkastes. 12 av 38

### **Forslag til vedtak**

Merutgifter i forbindelse med den frittstående garasjen, som eies av VUB, må dekkes av sameiet.

### **Vedtak: Ikke vedtatt**

6 stemmer for forslaget

### **Sak 12 Profesjonell styreleder**

Forslag fremmet av: Tania Wåge Leporowski og Steinar Gjøvik

Det er dessverre blitt et høyt konfliktnivå mellom styreleder og flere av sameierne. Dette er motivert av dårlig håndtering av oppussingsprosjektet, samt en usedvanlig konflikt drivende monolog fra styreleder. Dette trenger vi ikke bruke ressurser på. Styret skal ivareta alle sameiernes interesser, ikke kun tenke på hva som er det beste for styret. Dette burde være sammenfallende, men det er klart av flere saker mellom styret og beboerne, både i konfliktråd og som pågående saker med diverse advokater involvert, at nåværende styreleder ikke er til sameiets beste.

Vi bruker såpass mye på styret at det er på høy tid at vi får inn en profesjonell styreleder som ikke har partsinteresser i noen saker. Vi kan lett leie inn noen som både har styreleder erfaring fra sameier og erfaring fra å administrere og kontrahere til større og mindre oppussingsprosjekter. Vi kunne med profesjonell styring rimelig sikkert spare store utgifter og mer rettferdig fordeling av kostnader.



**Styrets innstilling** Styret og styreleder velges av årsmøtet. Skal det velges en ekstern styreleder må dette velges særskilt, mao det må være en spesifikk person med et konkret honorar det voteres over. Innstilling til styre gjøres av valgkomiteen og forslag til styre og styreleder bør sendes denne i god tid før det ordinære årsmøtet. Forslaget forkastes.

**Forslag til vedtak** VUB beslutter å engasjere en profesjonell styreleder etter årsmøtet

**Vedtak:**       **Ikke vedtatt**  
26 stemmer for forslaget

### **Sak 13 Forslag til hundepark**

Det ble på årsmøtet i 2022 (årsmøtet 2021) vedtatt at styret utreder alternativer, kostnader og kjøreregler for dette til neste årsmøte. Styret har sett på dette og vurdert skogene på nordsiden og vestsiden av vår eiendom. Området på nordsiden er stort nok til en hundepark, men har et veldig skrånende terreng som ikke egner seg godt. Området i vest tror styret også egner seg dårlig gitt at det må ryddes mye skog. Vi tror heller ikke gressplenene ved lekeplassene i Vækerøveien eller i Vesteråsveien eller ved den store plassen i Vesteråsveien er egnet da disse er ment som lekeplasser eller adspredelse for seksjonseierne. Det blir heller ikke riktig at alle sameierne skal stemme inn en hundepark i et område som kun berører andre seksjonseiere enn dem selv. Det eksisterer også kommunale hundeparker (nærmest på Bogstad, Frognerparken og Fornebu), men vi kjenner ikke til hundeparker i sameier

### **Styrets innstilling**

Styret retter heller spørsmålet til sameierne som et vedtak: Ønsker vi å ha hundepark på våre områder?

### **Forslag til vedtak**

Styret overlater til årsmøtet å ta stilling til om vi ønsker hundepark på våre områder?

**Vedtak:**       Etablering av hundepark på området ble **ikke vedtatt**.  
4 stemmer for etablering av hundepark

### **Sak 14 El-bil ladere**

Vår infrastruktur for el-bil ladere ble installert i 2016-17. Utviklingen på dette området har gått raskt siden dette og det er behov for oppgradering av denne.

Styret har innhentet tilbud fra 3 leverandører (Elaway, Anea og Smartly/EDA) og vil på årsmøtet behandle dette som en egen sak med godkjenning fra sameierne. Her har vi forsøkt å hensynta eksisterende eiere av nye eller eldre bokser som alle vil bli skiftet ut og erstattet med moderne løsninger, oppgradert kapasitet og mulighet for lading på tidspunkter med billig strøm. Dette inkluderer også dynamisk last-styring ihht belastning på systemet samt strømpriser.

Eiere av «gamle» bokser vil vederlagsfritt få nye og kan fritt beholde sin gamle boks for salg eller installasjon på hytta. Nye installasjoner vil som besluttet tidligere fremdeles 14 av 38 måtte refundere kostnadene for infrastruktur til sameiet, og kostnad for nye bokser kan betales kontant eller på månedlig avbetaling.

Vi har mottatt tilbud fra 3 leverandører. De har til felles at det er en månedlig kostnad for sameiet, og at ny infrastruktur blir etablert for 360 plasser samt at alle gamle bokser skiftes ut med nye fra Zaptec. Det er variasjon på hvordan seksjonseiere blir fakturert enten som faktisk kostnad eller en fast månedlig kostnad for en gitt antall kWh og/eller om bruker blir belastet for den faktiske strømmen den bruker. Installasjon vil skje i løpet av høsten 2023.

Styret innstiller på en leverandør (Elaway) som har:

- 1) Den rimeligste månedlige kostnaden for sameiet - 18,720/mnd. Dette er ment til å dekke nedbetaling av oppgradering av infrastruktur.
- 2) Seksjonseiere får nye bokser fra Zaptec og kan beholde sin gamle.
- 3) Månedlig fastpris på kr 59. Dette blir belastet via appen Bilkraft. Seksjonseiere blir belastet for faktisk brukt strøm ihht til faktisk tid på døgnet (det siste som den eneste av tilbyderene).
- 1 4) Nye brukere kan betale for en ladeboks med en månedlig sum på kr. 200 eller betale kontant kr. 15.900.

**Styrets innstilling** Styret innstiller på kontrakt med leverandør som beskrevet. Dette er en enkel løsning for bruker og sameiet å forholde seg til med incitament for å lade ved lav strømpris ved at bruker blir fakturert faktisk kost. Sameiet har en fast kostnad som er relatert til leverandørs investering i anlegget som blir nedskrevet over 20 år. Infrastruktur betales som en felleskostnad.

Siste setning i styrets innstilling og forslag til vedtak ble endret på årsmøtet slik at vedtaket er i henhold til gjeldende Eierseksjonslov. Infrastruktur skal betales av sameiet som en felleskostnad.

**Forslag til vedtak** Tilslutning i henhold til styrets innstilling ovenfor.

**Vedtatt:**           **Vedtatt**  
1.stemme imot forslaget

---

## 7. Valg av tillitsvalgte

- A Som styreleder for 1 år, ble Claus Frimann-Dahl foreslått.  
Som styreleder for 1 år ble Anne Kari Vindenes foreslått ved benkeforslag på møtet.

**Vedtak:** Claus Frimann- Dahl ble **valgt**

- B Som styremedlem for 2 år, ble Fredrik Kirsebom foreslått.

**Vedtak: Valgt**

Som styremedlem for 2 år, ble Martin Grøndahl foreslått.

**Vedtak: Valgt**

Som styremedlem for 2 år, ble Sami Hansen foreslått.

**Vedtak: Valgt**

- C Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

Hans Christian Erlandsen

Harald Manheim

Unni Fûrst

**Vedtak: Valgt**

---

Møtet ble hevet kl.: 20.10.

Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Anne Birgitte Junge /s/

Fører av protokollen

Navn: Anne Birgitte Junge /s/

Protokollvitne 1

Navn: Christian Borck /s/

### **Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:**

	<b>Navn</b>	<b>Valgt for</b>
Leder	Claus Frimann-Dahl	2023-2024
Styremedlem	Fredrik Kirsebom	2023-2025
Styremedlem	Martin Grøndahl	2023-2025
Styremedlem	Sami Hansen	2023-2025
Styremedlem	Trine Adele Fjeldheim	2022-2024
Styremedlem	Einar Straume	2022-2024
Styremedlem	Ina Svarød	2022 -2024



# Ekstraordinært årsmøte 2023

Vestre Ullern Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 26. september - 29. september 2023

## Velkommen til årsmøte i Vestre Ullern Boligsameie

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 26. september kl. 09:00 og lukker 29. september kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1032>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Vestre Ullern Boligsameie

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sameiets styreleder Claus Frimann-Dahl

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Trine Fjeldheim og Fredrik Kirsebom er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

## Valg av tillitsvalgte

### Forslag til nytt styremedlem, Vestre Ullern Boligsameie

Av personlige årsaker må Sami Hansen å fratre som medlem av styret i Vestre Ullern Boligsameie. Valgkomiteen er følgelig bedt om å foreslå et nytt styremedlem for to år.

Vårt forslag er Tove-Grete Valø Solheim, som bor i Vækerøveien 135 A.

Tove-Grete Valø Solheim er 65 år og har bodd i sameiet siden 2017. Hun har økonomiutdannelse og har de siste vel 20 år vært ansatt i bedrifter innen IT-bransjen. Hennes oppgaver her har vært innen økonomi og ledelse, med posisjoner som sjefsøkonom og som daglig leder. Hun er for tiden styreleder for et hyttesameie, samt et veistyre knyttet til et annet hyttesameie.

Valgkomiteen, Vestre Ullern Boligsameie

Unni Først Harald Manheim Hans Christian Erlandsen

14. september 2023

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tove-Grete Valø Solheim

Tove-Grethe Valø Solheim velges for perioden fram til årsmøte avholdes i 2025.

---

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 26.09.23 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 29.09.23

Selskapsnummer: 1032 Selskapsnavn: Vestre Ullern Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

#### Sak 1 Valg av møteleder

Sameiets styreleder Claus Frimann-Dahl

For

Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitner

Trine Fjeldheim og Fredrik Kirsebom er valgt.

For

Mot

#### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

#### Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Tove-Grete Valø Solheim





**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Vestre Ullern Boligsameie

Organisasjonsnummer: 971278099

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 26. september kl. 09:00 til 29. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 118.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Sameiets styreleder Claus Frimann-Dahl

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 96

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Trine Fjeldheim og Fredrik Kirsebom er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 96

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 21

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 96

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 20

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Valg av tillitsvalgte

## Forslag til nytt styremedlem, Vestre Ullern Boligsameie

Av personlige årsaker må Sami Hansen å fratre som medlem av styret i Vestre Ullern Boligsameie. Valgkomiteen er følgelig bedt om å foreslå et nytt styremedlem for to år.

Vårt forslag er Tove-Grete Valø Solheim, som bor i Vækerøveien 135 A.

Tove-Grete Valø Solheim er 65 år og har bodd i sameiet siden 2017. Hun har økonomiutdannelse og har de siste vel 20 år vært ansatt i bedrifter innen IT-bransjen. Hennes oppgaver her har vært innen økonomi og ledelse, med posisjoner som sjefsøkonom og som daglig leder. Hun er for tiden styreleder for et hyttesameie, samt et veistyre knyttet til et annet hyttesameie.

Valgkomiteen, Vestre Ullern Boligsameie

Unni FÜRst Harald Manheim Hans Christian Erlandsen

14. september 2023

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

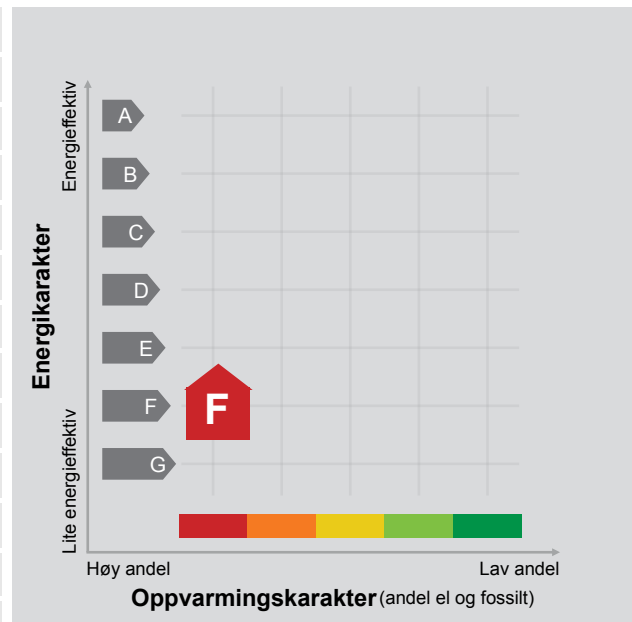
Tove-Grete Valø Solheim (97 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tove-Grete Valø Solheim

# ENERGIATTEST

Adresse	Vækerøveien 139
Postnummer	0383
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	309
Seksjonsnummer	271
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80792182
Bruksenhetsnummer	U0403
Merkenummer	9545dc90-7b16-4519-acc9-c6c416f73369
Dato	19.04.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG



**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](http://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 innnetemperaturen**

**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](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2000
<b>Bygningsmateriale:</b>	
<b>BRA:</b>	150
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	
<b>Detaljert vegger:</b>	Ja
<b>Detaljert vindu:</b>	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](http://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](http://www.energimerking.no/NS3031)).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

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





## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vækerøveien 139  
Postnummer: 0383  
Sted: OSLO  
Kommune: Oslo  
Bollignummer: U0403  
Dato: 19.04.2024 8:15:27  
Energimerkenummer: 9545dc90-7b16-4519-acc9-c6c416f73369

Kommunennummer: 0301  
Gårdsnummer: 28  
Bruksnummer: 309  
Seksjonsnummer: 271  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 80792182

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2000

### Byggstandard

Type bygg

TEK standard

### Energivurdering

Pliktig energivurdering

Kjelanlegg

Er vurdering opplastet

Dato for opplastning

Varmeanlegg

Er vurdering opplastet

Dato for opplastning

Kjøleanlegg

Er vurdering opplastet

Dato for opplastning

Ventilasjonsanlegg

Er vurdering opplastet

Dato for opplastning

Areal yttervegger	62 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	114 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	25 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	150 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	150 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	360 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,31 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,15 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,70 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	42,9 Wh/(m <sup>2</sup> ·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/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,21 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m <sup>2</sup>
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/m <sup>2</sup>

**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 <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
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 årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,85
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

**Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

**Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

**Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

**Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

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

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

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	22.10.2015

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

#### Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.503
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

#### Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

#### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

##### Netto energibudsjett

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

Beregnet levert energi ved normalisert klima	27 180 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	181,20 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	21 740 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	181,20 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	27 180 kWh/år

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

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

##### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	27 180 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	27 180 kWh/år

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

# **HUSORDENSREGLER FOR VESTRE ULLERN BOLIGSAMEIE**

(Vedtatt 18.4.1979. Revidert på årsmøte 25.3.1992, 28.04.2015.

23.05.2018, 07.06.22. Sist endret på ordinært

Årsmøte 06.06.23)

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leilighetene. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt miljø.

2. Vedtak fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som eventuelt må endelig vedtas på påfølgende årsmøte.

3. Styret skal påse at husordensreglene overholdes, men kan gi vaktmesteren fullmakt til å gripe inn ved overtredelser. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt

4. Bil- og motorsykkelpkjøring på gangveiene er ikke tillatt. Sykling med tohjuls sykkel på gangveiene er likeledes forbudt. Parkering er kun tillatt på de registrerte plasser. All kjøring i garasjene må skje med stor aktsomhet. Det bør nyttes lys, og farten bør holdes under 15 km/t av hensyn til barn og voksnes sikkerhet.

Gjesteparkeringen er for besøkende, jfr. skilting. Inntil 50% av gjesteparkeringsplassene kan leies av beboere. Kontrollert gjesteparkering administreres av styret

5. Sjøppel skal kastes i beholderne i søppelrommet, fordelt mellom restavfall og papir/kartong. Glass kastes i de utplasserte containere ved innkjøringene. Pappesker slås flate og må ikke gå over kanten på beholderne for papir. Maling / løsemidler og alt elektrisk må leveres til gjenbruksstasjon eller el-forhandler.

6. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vannet og ledningene ikke fryser. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

7. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hund skal skje utenom barnas lekeplasser. Lufting av hund skal skje i bånd. Hundeeskrementer må fjernes.

8. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret.

9. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. De må ikke brukes slik at andre sjeneres. Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne være særlig hensynfulle. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene og høylytt tale og musikk på terrassene og balkongene vil forstyrre beboerne i et stort omfang. Teppebanking på terrassene og balkongene bør søkes unngått.

10. I fellesrom må det ikke settes ting som utgjør en brannfare eller er til ulempe for andre beboere. Av hensyn til eksplosjonsfaren må gassbeholdere aldri oppbevares i fellesrommene. Bruk av kullgrill på verandaen er forbudt. Barnevogner og barnesykler kan plasseres i fellesrom. Sykler skal settes i sykkelbodene. Etter pålegg fra Brannvesenet er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i trappeoppgangene. Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

11. Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelses utseende så som f.eks. maling, radio- og TV-antenn, flaggstenger, skilt eller andre ut-

vendige, faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

12. Håndverkere kan kjøre til inngangen for av- og pålessing, hvoretter kjøretøyet settes på seksjonseiers egen parkeringsplass eller på gjestparkeringsplassene. Dette er seksjonseiers ansvar.

13. Ved renovering er det ikke tillatt å kaste bygningsavfall i sameiets søppelcontainere eller søppelrom. Bygningsavfall kan ikke hensettes på balustradene eller på snuplassene i garasjene. Ved tilsøling i trappeoppganger i forbindelse med renovering skal det ryddes og vaskes hver dag. Ved skader skal dette utbedres i samarbeid med vaktmester så snart som mulig. Dette er seksjonseiers ansvar. Det er ikke tillatt å slipe/sage/kutte i materiale i oppganger eller fellesrom.

14. Ved arbeider som beboerne gjør selv eller med hjelp av andre, gjelder reglen at banking og bruk av støyende redskaper ikke er tillatt før kl. 0800 og etter kl. 1900 på hverdager, før kl. 1000 og etter kl. 1600 på lørdager, og ikke på søn- og offentlige fridager. Blokkens beboere skal varsles i god tid før støyende og vedvarende arbeider settes i gang.

Det skal meldes fra til styret om hvilken leilighet det gjelder og i hvilket tidsrom. Hvis det brukes ett eller flere firmaer som utfører jobben, skal kontaktinformasjonen på disse formidles både til styret og fremgå av oppheng i berørte oppganger. Sekker med avfall merkes med leilighet og seksjonseiers navn.

15. Det er seksjonseiers ansvar å påse at blomsterkassene ikke bygges inn uten at det er sikret tilstrekkelig mot dueplager ved at duene etablerer reir under kassene. Dette gjøres for eksempel med duepigg, nett eller annet over hele lengden av kassen og på endene slik at det ikke er mulig adgang for duer eller andre til hulrommet under kassene.

Det er også seksjonseiers ansvar å påse at det er laget tilgjengelig inspeksjonsluke til vannrennen under blomsterkassen og at dette rengjøres jevnlig for å hindre spill til etasjen under.

VESTRE ULLERN BOLIGSAMEIEVEDTATT 4.10. 1977

Revidert på ekstraord.  
årsmøte 21.06.1988,  
03.04.2001, 25.03.2003,  
24. mars 2004, 23.05.2006,  
22.04.2010, 13.4.2011,  
18.04.2012, 27.11.2013,  
22.04.2014, 13.04.2016,  
18.04.2017, 23.05.2018 og  
21.05.2019.

**VEDTEKTER**

For

**VESTRE ULLERN BOLIGSAMEIE**

Vedtatt i sameiermøte den 4.10.1977, revidert 21.6.1988, 3.4.2001 og endret i årsmøte den 25.03.2003 i medhold av om eierseksjoner 23.mai 1997 nr 31 med endringer pr 01.01.2002. Sist endret på ordinært årsmøte 21.05.2019.

**§ 1**

Vestre Ullern Boligsameie (Sameiet) består av 286 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 8. mars 1977.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 28, bnr. 309 i Oslo Kommune med fellesanlegg av enhver art.

**§ 2****ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT**

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husordensregler fastsatt av årsmøtet.

En sameier kan fritt overdra, pantsette og leie bort sin seksjon i sameiet, med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

### **§ 3 FELLESUTGIFTER**

Felleskostnadene er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles på sameierne etter kjøpesummene ifølge utgangsskjøtene for den enkelte seksjon. Styret fastsetter a kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier. Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av fellesutgiftene etter påkrav, anses som vesentlig mislighold.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (G) på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

### **§ 4 HEFTELSESFORM**

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

### **§ 5 REGISTRERING AV SAMEIERE**

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

### **§ 6 STYRET**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 6 medlemmer. Styret skal velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt og for ett år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

### **§ 7 STYRETS KOMPETANSE**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan herunder, i samsvar med lov om eierseksjoner, treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggende representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

### **§ 8 OM STYREMØTET**

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene. Dette kan gjøres elektronisk.

## **§ 9 ÅRSMØTE**

Øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Med innkallingen skal årsberetning og revidert regnskap for det forløpne kalenderår vedlegges sammen med revisors beretning, forslag til driftsbudsjett og sakliste for øvrig.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner dette nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen representerer minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i årsmøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkalle til årsmøte.

## **§ 10 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE**

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- 1: Konstituering
  - valg av møteleder
  - valg av sameiere til underskrift av protokollen
  - valg av tellekorps
- 2: Styrets årsberetning
- 3: Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
  - vedlikeholdsplan og skjøtselsplan
  - fastsettelse av godtgjørelse til styret
- 4: Valg av styremedlemmer
  - valg av styreleder
  - valgkomite
- 5: Saker som forøvrig er nevnt i innkallingen.



## § 11 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- . ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- . omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- . salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- . andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- . samtykke til endring av formål for bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- . samtykke til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet,
- . tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over 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 seksjonseierne.

## § 12 OM ÅRSMØTET

Alle sameierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

På årsmøtet har hver seksjon en stemme. Sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og to av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

### **§ 13 REVISJON OG REGNSKAP**

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

### **§ 14 FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER**

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter denne og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter deres lønn, fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt sier dem opp eller gir dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Forretningsfører påser at Sameiet har tilfredsstillende forsikringer.

### **§ 15 ENDRINGER I VEDTEKTENE/HUSORDENSREGLER**

Endringer i sameiets vedtekter krever 2/3 flertall og husordensregler kan besluttes av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

### **§ 16 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE**

Ingen kan som sameier eller fullmektig, eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående om sitt eget eller nærståendes ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **§ 17 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

### **§ 18 MISLIGHOLD**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 39.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangs salg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## **§ 19 FRAVIKELSE**

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

## **§ 20 ADMINISTRASJONSAVTALE**

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

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

## **§ 21 ELEKTRISK DREVET MOTORVOGN**

Elektrisk drevet motorvogn (elbil og hybrid) kan bare lades via den infrastrukturen sameiet har satt opp for dette. Tilgang gis etter innbetaling av en engangssum fastsatt av årsmøtet, for tiden kr 15 000. Sameier kan deretter for egen regning anskaffe en SALTO ladeboks med strømmåler fra den elektroinstallatør sameiet til enhver tid utpeker. Styret fastsetter en a konto innbetaling per måned for å dekke strømforbruket. Dette avregnes mot reelt forbruk ved årets utgang.

## **§ 22 VEDLIKEHOLD**

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk. Bruksenheten skal holdes fri for insekter og skadedyr.

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

Vedlikehold av terrassegulv er den enkelte sameierens ansvar og skal foretas i henhold til vedtatt standard.

Ved bruk av sameiets forsikring plikter den enkelte å dekke forsikringens egenandel i tilfeller der skaden har sin årsak i seksjonens leilighet og omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Vedlikehold skal skje i henhold til vedlikeholdsplan vedtatt av årsmøtet.

### **§ 23 VEDLIKEHOLDSFOND**

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidig vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonene skal innbetale til fondet innkreves sammen med månedsvise betaling til felleskostnadene, eller etter annet vedtak i årsmøtet.

### **§ 24 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og dører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. SKAL skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning av styret og årsmøte.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameier, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

## **§ 25 DØRER MOT TERRASSENE**

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

## **§ 26 UTVIDET KJØKKENTERRASSE**

Kjøkkenterrassen i første etasje tillates utvidet med inntil 1 m mot skråning under forutsetning av at søkers naboer på hver side 1. etasje, 2. etasje over og på hver side skriftlig samtykker i utvidelsen. Utvidelse må utføres fagmessig, og planen må forelegges styret for godkjenning. Det forutsettes godkjenning fra Plan- og bygningsetaten dersom slik godkjenning er påkrevd.

## **§ 27 DE- OG REMONTERING**

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert (slik som alle installasjoner, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, fastmontert belysning og lignende) må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

## **§ 28 GASSPEIS**

Gasspeis er tillatt, under forutsetning at den er montert av en autorisert installatør. Avgassrøret kan bare føres ut gjennom yttervegg på egen terrasse og må være slik at det ikke er til sjenanse for andre sameiere. Det er ikke tillatt å føre avgassen gjennom gavler eller tak. Innsetting av ny gasspeis skal meldes til styret.

## **§ 29 OPPBEVARING AV GASSBEHOLDERE**

Gassflasker skal oppbevares slik offentlige forskrifter krever. For tiden er det i hver leilighet anledning til å ha inntil to beholdere på hver 11 kilo gass. Innendørs skal gassflasker oppbevares stående på stabilt underlag i et luftig skap. Ved oppbevaring på verandaen skal skapet i tillegg være av materiale som ikke er brennbart. I det felles bodområdet eller i egen bod innenfor dette er oppbevaring av alle former for gassbeholdere strengt forbudt. Forbudet gjelder også tomme beholdere.

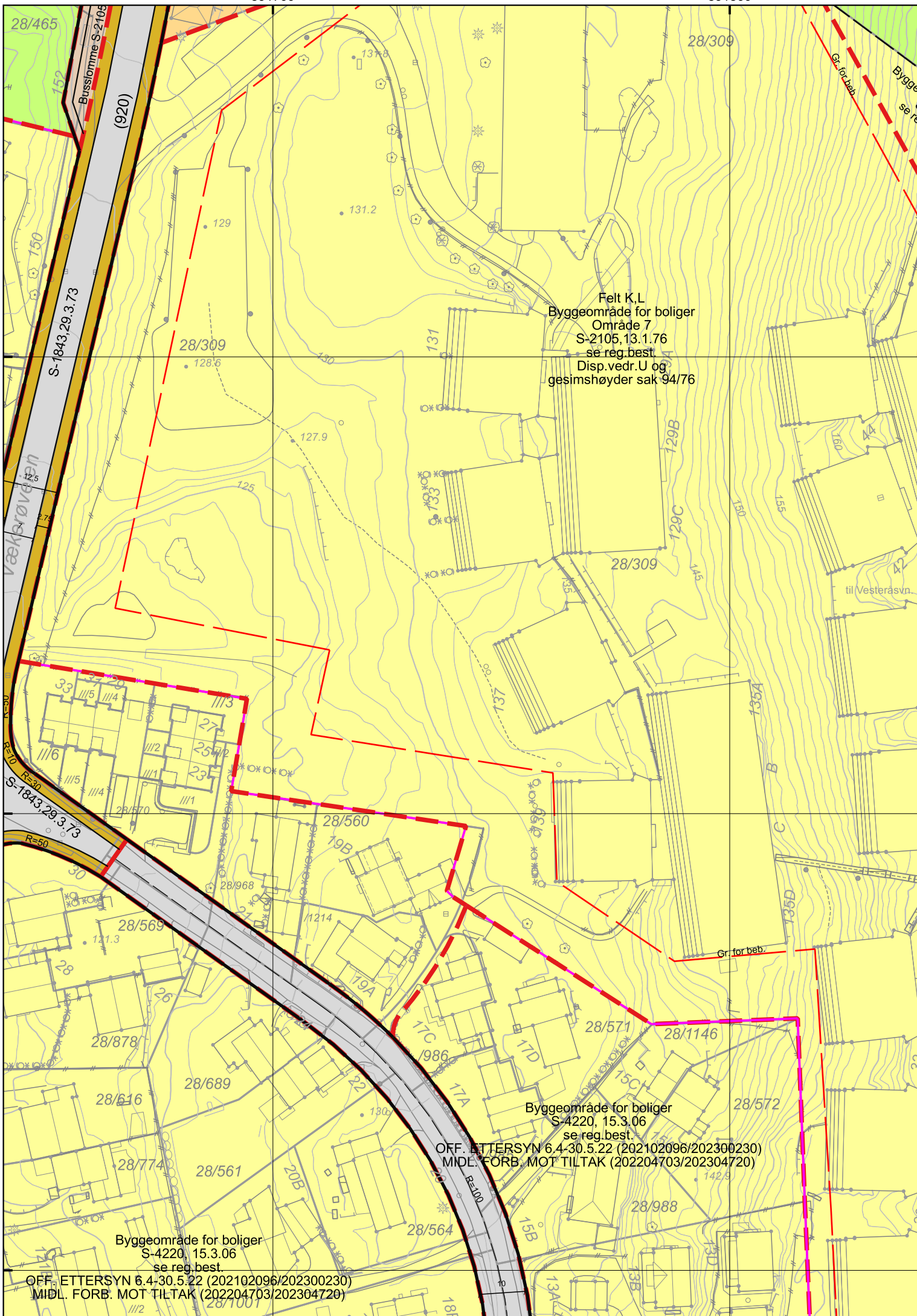
## **§ 30 VARMEPUMPE**

Det tillates ikke varmepumpe i sameiet.

6645500

6645400

6645300



28/465  
 Busslomme S-2105  
 (920)

28/309

Felt K,L  
 Byggeområde for boliger  
 Område 7  
 S-2105, 13.1.76  
 se reg.best.  
 Disp.vedr.U og  
 gesimshøyder sak 94/76

28/309  
 128.6

33  
 III/5 III/4  
 III/3  
 27  
 III/2  
 25  
 III/1  
 23  
 III/1  
 28/570

28/560  
 19B

28/569  
 121.3

28/878

28/616

28/689

28/774

28/561

Byggeområde for boliger  
 S-4220, 15.3.06  
 se reg.best.

OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)  
 MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)

28/564

Byggeområde for boliger  
 S-4220, 15.3.06  
 se reg.best.

OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)  
 MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)

28/571

28/1146

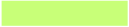
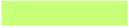




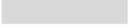


28/572


28/988

181

13D

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	77 - Annet fellesareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	149 - Offentlig/allmennyttig
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi

 1110 - Boligbebyggelse

| | | | | RpBestemmelseOmråde

- - - - - RpBestemmelseGrense

/ / / RpAngittHensynSone

- . - . - RpAngittHensynGrense

————— 312 - Fortau

— — — — 913 - Formålavgrensning

————— 930 - Reguleringslinje

————— Formålgrense

————— Foreløpig plan

— — — — Plangrense (gammel lov)

— — — — Plangrense (ny lov)

— — — — Grense for bebyggelse

— — — — Beregnet senterlinje veg


— — — — Byggegrense

- - - - - Bebyggelse som forutsettes fjernet

————— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense

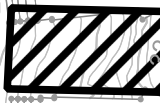
↑ Inn-/utkjøring

 Eksisterende tre som skal bevares

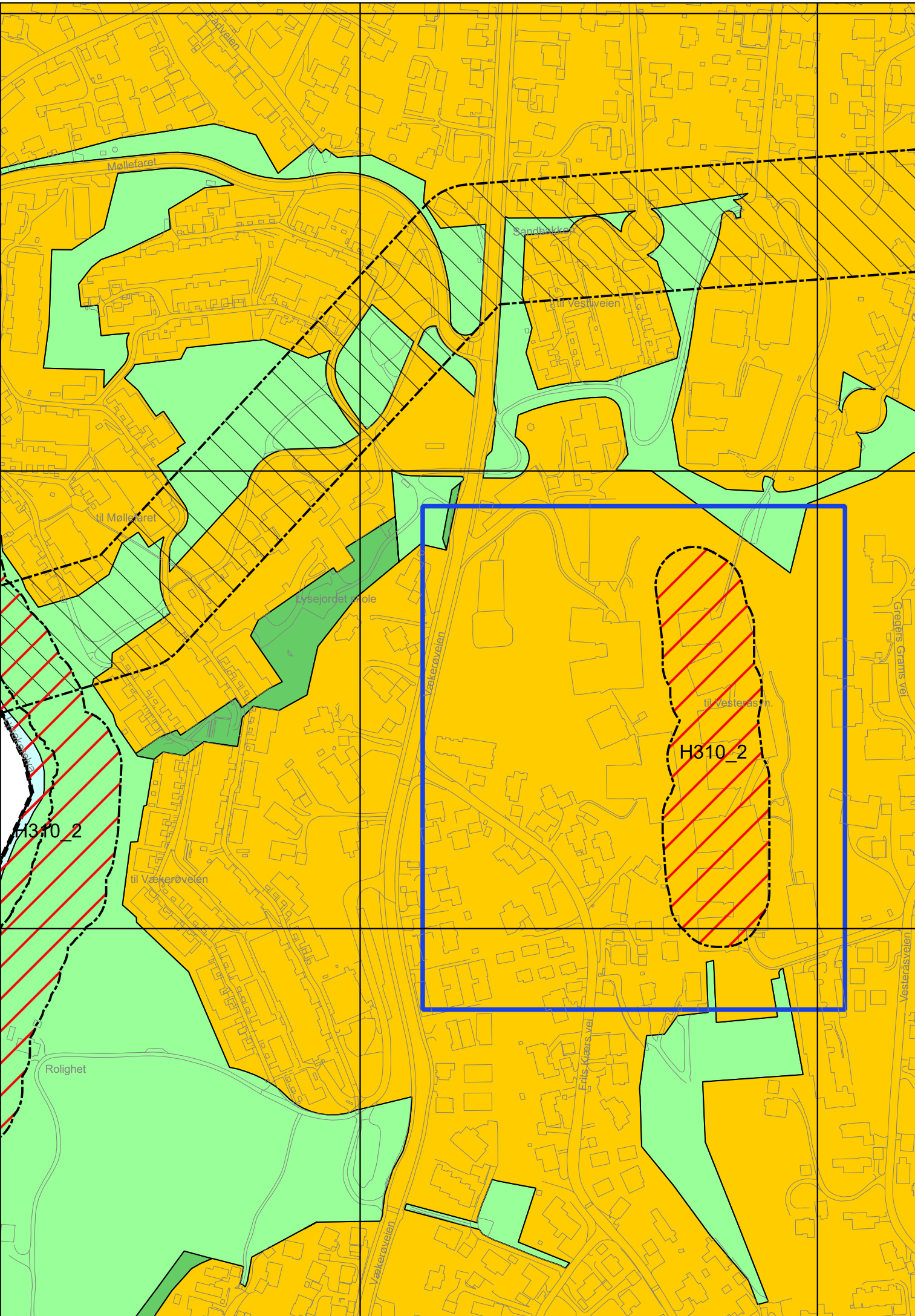
6645500

6645400

6645300







Møllefaret

Sandbakken

til Væstveien

til Møllefaret

Lysejordet skole

Vækerøveien

H310\_2

til Væstveien

H310\_2

til Vækerøveien

Rølighet

Vækerøveien

Erlis-Kraus vei

Væstveien

Greders Grants vei

# Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksis
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremt
	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, eksis
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, frem
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eks
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, frem
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vasso
	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 regul
			H810_1 - Krav om felles plan
			H810_2 - Krav om felles plan



## S-2105

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 10, bnr. 67 m.fl., gnr. 28, bnr. 3, 309, 465 m.fl., Ullern, som reguleres til byggeområde for boliger med tilhørende anlegg. Tomter for offent- lige bygninger, friområde og trafikkområde.

**Vedtaksdato:** 13.01.1976

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [197601201](#)

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** V140481N2, V130378, V290986, V280279, V150282, V110777, V011281, V131282, V251076, V250477, V300689, 13477, V160299, V010604

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum,  
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80  
Kundesenteret: +47 23 49 10 00  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 10, BNR. 67 MED FLERE, GNR. 28, BNR. 3, 309, 465, MED FLERE, ULLERN, SOM REGULERES TIL BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG, TOMTER FOR OFFENTLIGE BYGNINGER, FRIOMRÅDE OG TRAFIKKOMRÅDE, OSLO KOMMUNE.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- § 2. Det regulerte område er avsatt til:
- 5 byggeområder for boliger med tilhørende anlegg (områdene er på planen angitt med tallene 1, 2, 3, 4, og 7).
  - 4 byggeområder for offentlige bygg (daginstitusjoner for barn).
  - byggeområder for offentlige bygg (barneskole/ungdomsskole/gymnastikkanlegg/sykehjem).
  - Friområde/turvei.
  - Trafikkområde (kjørevei/sykel- og gangvei).
- § 3. Før søknad om byggetillatelse kan behandles, skal det foreligge en av bygningsrådet godkjent bebyggelsesplan for det aktuell bolig område.
- § 4. Boligområdene 1, 2, 3, og 4 kan bebygges med bolighus i inntil 3 etasjer og 1 underetasje med maksimal utnyttelsesgrad =0,45. Det skal innen for boligområdene anlegges lekeplasser for barn og plass for serviceanlegg som er nødvendig for de enkelte boligområder.
- Parkeringsanlegg for minimum 1 bil pr. leilighet legges under bebyggelsen. I tillegg skal det anlegges 0,2 gjesteparkeringsplasser som kan legges på terreng. Bebyggelsesplanen skal vise parkeringsanleggene fullt utbygget og angi hvordan en eventuell trinnvis utbygging kan skje.
- I område 1, 2 eller 3 kan det innpasses et nevrohjem for ca. 20 pasienter i sokkeletasjen i en av boligblokkene.
- § 5. Boligområde 7 kan bebygges med terrasserte blokker med maks. 4 etasjer pluss kjeller hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn tilsier det.
- Området kan bebygges med en maksimal utnyttelsesgrad = 0,55. Parkeringsanlegg for 1,0 biler pr. leilighet skal legges under bebyggelsen. I tillegg skal det anlegges minimum 0,2 gjesteparkeringsplasser pr. leilighet som kan legges på terreng.
- Bebyggelsen må ikke overstige cote +180.
- § 6. Dagligvareforretning og/eller kiosk kan innpasses enten i boligområde 1, 2, 3, 4 eller 7, enten i egne bygg eller i boligbebyggelsen. Lokale for postekspedisjon innpasses i nær kontakt med øst/vest gående offentlig gangvei og avkjørsel til Vækerøveien i byggeområde 7. Eventuell dagligvareforretning eller kiosk i område 7 kan gis samme plassering. Ovennevnte funksjoner skal være angitt i bebyggelsesplanen. Forøvrig tillates etablert innenfor boligområdene strøksbetjenende aktiviteter og virksomheter som trim, fysioterapi, lege, parktante m.v.
- § 7. Hvor reguleringsplan ikke sier annet er alle avkjørsler og gangveier åpne for gang- og sykkeltrafikk. Ved tilknytning av avkjørseler til offentlig vei må sikt- og stigningsforhold godkjennes av veivesenet. Tilknytning må skje over nedsenket kantstein. På både offentlig og privat gangveinett kan det bare tillates strengt nødvendig bilkjøring for offentlig servicekjøring, vedlikehold o.l. Endelig trasé for de regulerte gang/og turveier skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 8. Tomt for offentlig bygning (sykehjem) tillates bebygget i maks. 2 etasjer pluss kjeller og med maksimal utnyttelsesgrad u=0,45.
- § 9. Tomt for offentlige bygninger (barne-/ungdomsskole) tillates bebygget i maksimalt 2 etasjer pluss kjeller.
- Skoletomt I (Rønningen) tillates bebygget med maksimalt 1200 m<sup>2</sup> gulvareal.
- Skoletomt II tillates bebygget med maksimalt 3500 m<sup>2</sup> gulvareal.
- Skoletomt III tillates bebygget med maksimalt 3000 m<sup>2</sup> gulvareal.

Skolehage kan innpasses innen I, II eller III.

Tomtene for offentlig bygninger (skole/sykehjem) kan bare inngjerdes etter bygningsrådets godkjenning.

- § 10. I friområde H, skal det langs grensen mot boligområdet I plantes skjermende vegetasjon. Turveier og eventuelle anlegg innen friområdene kan bare anlegges etter en samlet plan godkjent av bygningsrådet.
- § 11. Eksisterende våningshus på "Rolighet" inngår i planen og skal søkes bevart. Restaurering av bygningen skjer i samråd med byantikvaren.
- § 12. Eventuelle nettstasjoner skal plasseres innen området i samarbeid med Oslo lysverker. Anleggene må i utforming og materialvalg tilpasses den øvrige bebyggelse.
- § 13. Før byggemelding innsendes skal plan i 1:500 for de ubebygde deler av byggeområdene være godkjent, jfr. paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo. Ved bygging skal det vises skånsomhet for i størst mulig grad å bevare eksisterende vegetasjon.



## S-2208

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 28, bnr. 802 ,818, m.fl., Felt J,Ullern.  
Byggeområde for boliger, friområde og trafikkområde.

**Vedtaksdato:** 19.01.1977

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [197701351](#)

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

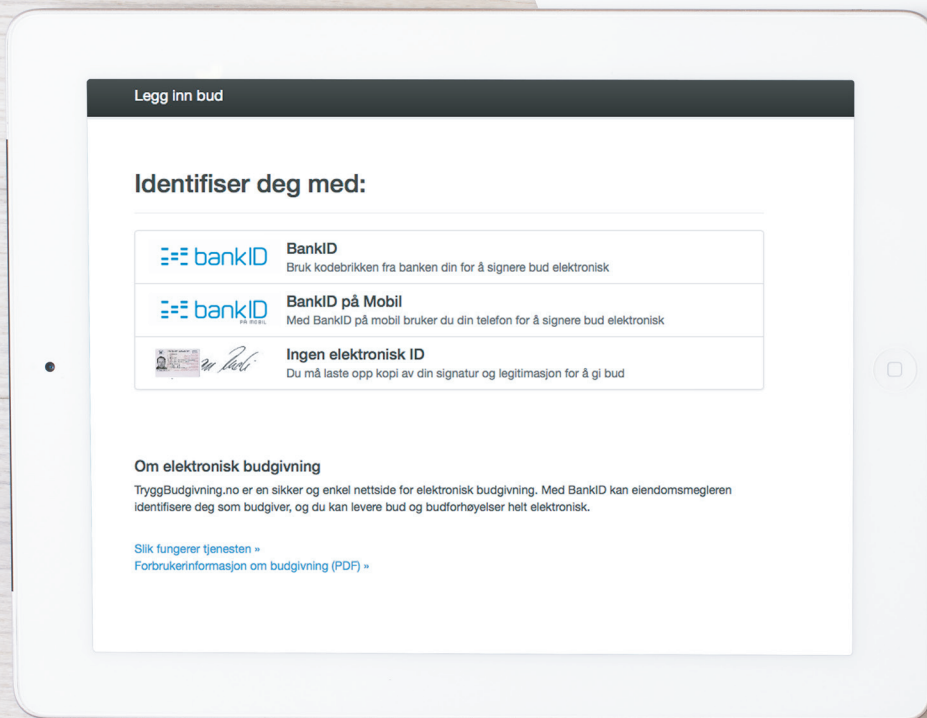
Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum,  
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80  
Kundesenteret: +47 23 49 10 00  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for gnr. 28, bnr. 802, 818 m.fl., felt J, Ullern.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- § 2. Det regulerte området er avsatt til:
- a) byggeområde for boliger med tilhørende anlegg.
  - b) tomt for offentlig bygning (barnehage).
  - c) friområde/turvei.
  - d) trafikkområde (kjørevei/sykkel- og gangvei).
- § 3. I reguleringsplanen er vist byggegrense for terrasserte blokker som nærmest villabebyggelsen i øst kan tillates oppført i 3 etasjer, samt 1 garasjeetasje. Blokk 1 tillates med 1 kjelleretasje i tillegg. Forøvrig tillates maks. 4 etasjer + kjeller hvor terrenget tilsier det. Bebyggelsen må ikke overstige cote +173 for blokk 1 og cote + 174 for blokk 2.
- § 4. Rom for strøksbetjenende aktiviteter kan innpasses i boligområdet.
- § 5. Alle gangveier er åpne for allmenn gang- og sykkeltrafikk. Ved tilknytning av avkjørsler til offentlig vei må sikt og stigningsforhold godkjennes av vei vesenet. Tilknytning må skje over nedsenket kantstein.
- § 6. Turveier og eventuelle anlegg innen friområdene kan bare anlegges etter en samlet plan godkjent av bygningsrådet.
- § 7. Parkeringsanlegg for 1,0 bil pr. leilighet legges under bebyggelsen. I tillegg skal det anlegges min. 0,2 gjesteparkerings plasser pr. leilighet på terreng.
- § 8. Før byggemelding godkjennes skal det foreligge godkjent plan i 1:500 for de ubebygde deler av byggeområdene. Jfr.69 i bygningslov med vedtekt for Oslo.
- § 9. Ved bygging skal det vises skånsomhet for i størst mulig grad å bevare eksisterende vegetasjon. Lekeplasser opparbeides samtidig med bebyggelsen. Det innpasses en barnepark (parkanteplass) i området.
- § 10. Eventuelle nettstasjoner i området skal plasseres i samråd med Oslo lysverker. Anleggene må i utforming og materialvalg tilpasses den øvrige bebyggelse.

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 budforhøvelser 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 / budforhøvelser 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 budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3263611/brpbomnixd>  
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 avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



# 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](http://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](http://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 salgssopplysninger, 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 eiendomsmeglere 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	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://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](http://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 salgssoppgaven, 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 TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER** slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR:** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** 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/avgrensingskabel 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



## Vegar Giæver

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

48 12 35 17

[vg@eie.no](mailto:vg@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 eiendomsmeqlerestor 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 verddivurdering 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](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning 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. Verdiovurdering 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](http://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](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)