

Egenerklæring

Ostadsveien 70, 0753 OSLO

17 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ostadsveien 70	Ostadsveien 70	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Jan 2026

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Folgerø, Randi

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye bad; nytt røropplegg, varmekabler, sluk, membran

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger: Døgnservice AS Elektriker: Ovel AS, Lislegaard Bygg og membran, MB Total Entreprenør

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2024

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

I følge tidligere selger; I regi av sameie ; rørfornyng, trukket strømppe gjennom eksisterende avløpsrør. Alle leiligher på høyre side i oppgangen. Nov 2024

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

TT-Teknikk AS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?



Faglært Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I følge tidligere selger; Det er lagt membran på terrassene og reperasjon av betong, i regi av sameiet.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Repcon

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt elektrisk anlegg

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Osloviken elektro Ovel AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei



Rør

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 13.1.2 **Årstall**
2026
- 13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nytt røropplegg på kjøkken og bad + sluk
- 13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Døgnservice AS
- 13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Gulv i kjøkken og stue har blitt avrettet i 2026



Ifølge tidligere selger er det litt svak helling på vannrennen på den ene terrassen

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Tidligere selger har opplyst at hun så noen få sølvkre på badet før de ordnet en for kort stuss til wc i 2022. Siden har hun ikke sett noen. Badet er nytt nå.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

I følge tidligere selger; det var fukt i yttervegg på det store soverommet. Skiftet isolasjon i vegg og la ny parkett og malte,. Aug 2019 Mycoteam, komtroll av luft i soverom, alt funnet i orden, januar 2024.

Ny parkett og maling i 2026

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Sameiet har akkurat utført målinger, resultat vil foreligge om noen uker.



28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Ifølge selger; det var fukt i taket på tidligere bad som kom fra etasjen over. Forsikringsak ble avsluttet i februar 2026. OBOS 83261-N1099677

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Planer om oppgaradering av ganger, nye stigeledninger og rørfornyng

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.

Ifølge tidligere selger; Aneo (el bil lader) ; uenighet i forbindelse med endringer i opprinnelig avtale.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Aneo har tilrettelagt for el bil ladere.
Kjøper må bestille eget abonnement.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har begrenset med kunnskap om leiligheten og sameiet. Leiligheten er pusset opp i 2026, dokumentasjon foreligger. Selger er et AS.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema


Name

Randi Folgerø

Date

2026-03-17

Identification

 **Randi Folgerø**



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Randi Folgerø

17/03-2026
19:40:03


BankID OIDC
High

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Ostadalsveien 70, 0753 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 28, bnr. 827, snr. 136

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 134 m²



Befaringsdato: 13.03.2026

Rapportdato: 21.03.2026

Oppdragsnr.: 15291-1329

Eiendomsverdi ref nr: LK9575

Autorisert foretak: Takstmann Bernt Ivar Thorsen

Sertifisert Takstingeniør: Bernt Ivar Thorsen



Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann Bernt Ivar Thorsen



Rapportansvarlig

Bernt Ivar Thorsen
Uavhengig Takstingeniør
bit@online.no
900 82 098



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningens konstruksjoner, fellesareal, installasjoner og utstyr, har ikke vært gjenstand for tilstandsanalyse.
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget i regi av borettslaget.
Dette er iht forskriften et avvik som skal gis TG2.
For å lukke avviket må det utarbeides en Tilstandsanalyse/rapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.
Tilstandsanalyse av bygningen kan utføres på forespørsel. Bør rekvireres av styrets formann.

En del skjevheter er registrert.
Generelt vedlikehold må påregnes.

LEILIGHETEN:

Rekvirent opplyser at boligen skal legges ut for salg.
Det presiseres, at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn, at den er utført på brukt bolig.
Generelle avvik som følge av normal bruksslitasje og utidsmessighet er ikke bemerket.

Boligen er pusset opp ombygget og modernisert i 2026.

Ved omsetning av boliger har både kjøper og selger selvstendig undersøkelses- og opplysningsplikt, jfr. Avhendingsloven.
Tilstandsrapport fritar ikke partene for disse pliktene.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Ytterligere undersøkelser vil være nødvendige for:

-Kartlegge skjevheter i etasjeskillere.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

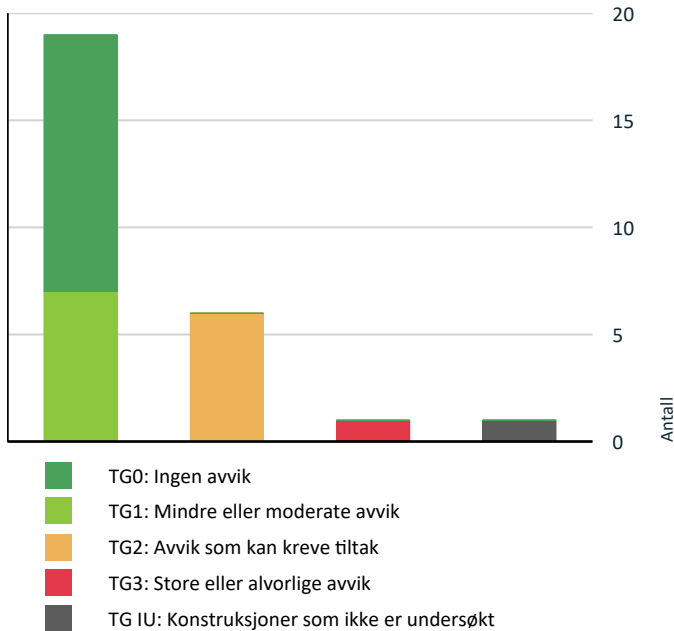
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

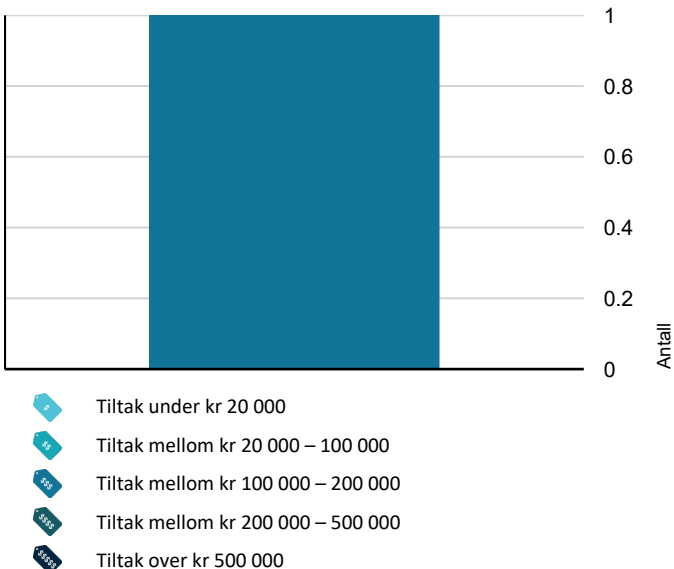
Romløsninger er endret.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utført ihht endringene fra 01.01.2026 i Forskrift til avhendingslova. Ny NS3600 er publisert, men denne rapporten følger fortsatt NS3600 2018 pga 6 mnd overgangsperiode. Det er ikke foretatt vurderinger av bygningsdeler, bygningskomponenter eller rom utenfor boenheten, slik som boder, loft, kjeller, tak fasader og tekniske fellesinstallasjoner, (tekniske fellesinstallasjoner er bygningsdeler- eller komponenter som er felles for alle beboere og som ikke er en del av den enkelte bruksenhet. Dette kan omfatte rør, ledninger, piper, kanaler, ventilasjon, elektriske anlegg, og andre systemer som er nødvendige for drift og vedlikehold av bygningen). Disse er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse. Tg 2 er ikke kostnadsberegnet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Balkonger, terrasse - 2	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasse	Gå til side
!	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
!	Innvendig > Himlingshøyde	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje 2 > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i [Gå til side](#) henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1975

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering og ombygging	Pusset opp ombygget og modernisert jan 2026. Overflateoppusset. Ny kjøkkeninnredning. Nye bad. Fornyet røranlegg. Fornyet el. anlegg.
------	----------------------------	---

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vindusrammer og karmen i trekonstruksjon.

Isolerglass stemplet med produksjonsår 2010.

Balkongdør/Terrassedører: Karmen og rammer i trekonstruksjon. Isolerglass stemplet med produksjonsår 2010.

TG 1 Dører

Beskrivelse

B30 brann- og db 35 lydklassifisert entrédør.

TG 2 Balkonger, terrasse - 2

Beskrivelse

B:

Terrasse i betongkonstruksjon med bod i enkel trekonstruksjon ca 15 kvm. + Bod ca 2 kvm. Nyere Epoxybelegg.Trau/blomsterkasse som

rekkverk/brystning H= 0,60 m. Dagens forskriftskrav er 1 m.

Åpning mellom trau og dekke er 14 cm dagens forskriftskrav er maks 10 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skjevheter.

TG 2 grunnet dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Liten konsekvens.

Terrassen er overbygget. dette begrenser vannbelastningen

TG 2 Balkonger, terrasse

Beskrivelse

A. Ved soverom

Terrasse i betongkonstruksjon med bod i enkel trekonstruksjon ca 15 kvm. + Bod ca 2 kvm. Nyere Epoxybelegg.Trau/blomsterkasse som

rekkverk/brystning H= 0,60 m. Dagens forskriftskrav er 1 m.

Åpning mellom trau og dekke er 14 cm dagens forskriftskrav er maks 10 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i Epoxybelegg.

En del skjevheter i dekket. Noe vannansamlinger lokalt grunnet lite fall/ helling på vannrennen.

TG 2 grunnet dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Varsle sameiet om sprekk i Epoxybelegg.
Vann kan komme inn i konstruksjonen og gjøre skade.
Terrassen er overbygget. dette begrenser vannbelastningen



Sprekk i Epoxybelegg.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Terrasseblokk med bærende konstruksjoner i betong. Yttervegger mot terrasser i innfelt bindingsverk med isolasjonsprinsipp fra byggeåret.

Felles installasjoner og bygningsdeler er ikke vurdert. Det er ikke utført tilstandsrapport på bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

En del skjevheter er registrert.

Dekker er innvendig isolert under overliggende terrasser. Dette er en risikokonstruksjon.

Planer om oppgradering av ganger, nye stigeledninger og rørfornyng

Disse forholdene krever nærmere undersøkelser.

TG 2 grunnet disse forholdene.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimert ikke satt.

Konsekvensen kan være økning i fellesgjeld/husleie.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, teppe i et soverom.. Veggene har tapet og malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Dekke /himling er innvendig isolert under overliggende terrasser. Dette er en risikokonstruksjon.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Soverom 1 har 25 mm skjevhet på tvers fra vegg til vegg. + 20 mm svanke/nedbøyning midt på gulv + 20 mm målt skjevhet innenfor 2 meters lengde målt fra vegg.

Soverom 2 (med teppe) har 35 mm skjevhet på tvers fra vegg til vegg.

Soverom 3 har 30 mm skjevhet på tvers fra vegg til vegg.

Stue kjøkken har ca 15 mm skjevhet på tvers vegg til vegg og 20 mm innenfor 2 m fra vegg mot syd. Svanke/nedbøyning fra sydvegg til ca midt på gulv på ca 20 mm.

TG 3 grunnet dette.

Konsekvens/tiltak

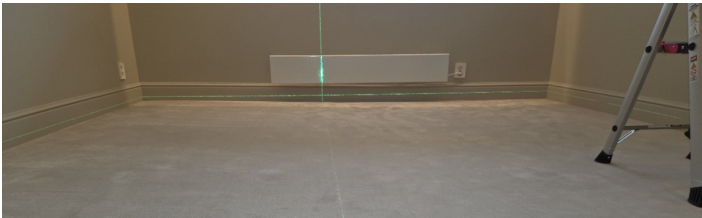
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Konsekvensen kan være gulvknirk i parkettgulv. Skjevheter ved møblering.

Kostnadsestimat forutsetter samtidig renovering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Eksempel på skjevhet

TG 2 Himlingshøyde

Beskrivelse

Himlingshøyde ca. 2,36 til 2,38 m målt i stue.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Himlingshøyde ca. 2,36 til 2,37,7 m målt forskjellige steder i stue. Dagens krav er 2,40 m.

TG 2 grunnet dette.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen hensiktsmessige tiltak kan utføres.

Avviket har liten eller ingen konsekvens.

TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Ifølge selger; Det var fukt i taket på tidligere bad som kom fra etasjen over. Forsikringsak ble avsluttet i februar 2026. OBOS 83261-N1099677
Ifølge tidligere selger; det var fukt i yttervegg på det store soverommet. Skiftet isolasjon i vegg og la ny parkett og malte,. Aug 2019 Mycoteam, kontroll av luft i soverom, alt funnet i orden, januar 2024.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er bygget i 2026. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

Tilstandsrapport

ETASJE 2 > BAD

! TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg i dusjsonen ellers malte flater.
Nedforet malt himling med downlights.

Det lot seg ikke konstatere hvordan veggmembraner er anlagt, da dette krever inngrep i konstruksjonene. Fotos er framvist.

-

ETASJE 2 > BAD

! TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Støpt betong med fliser. Nedsenket gulv i dusjsonen.

Det er 15 mm fall mellom dør og nedsenk i dusjsonen. Ca 9 mm nedsenk + 6 mm fall i nedslagsfeltet. Totalt 30 mm høydeforskjell mellom gulvoverflate ved terskel og topp slukrist, (Standardens krav er min. 25 mm).

Det er registrert noe hyllyd, dette er ikke vurdert til det samme som bom. Flisene sitter fast i underlaget og er ikke løse.

Elektriske varmekabler

ETASJE 2 > BAD

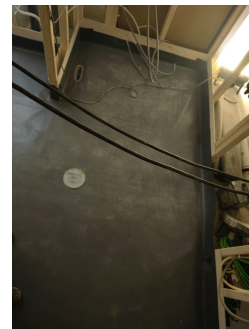
! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og banemembran med dokumentert utførelse. Dokumentasjon er fotos.



Synlig membran



Membran

ETASJE 2 > BAD

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjløsning og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Sentralt mekanisk ventilasjonsanlegg/avtrekk.

Tilstandsrapport

ETASJE 2 > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Jfr. forskrift til avhendingslova § 2-2. Den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, fordi våtrommet ikke har vært i bruk etter at det er renovert.

ETASJE 2 > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Badet er bygget i 2026. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

ETASJE 2 > BAD 2

! TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg i dusjsonen ellers malte flater.

Nedforet malt himling med downlights.

Det lot seg ikke konstatere hvordan veggmembraner er anlagt, da dette krever inngrep i konstruksjonene. Fotos er framvist.

ETASJE 2 > BAD 2

! TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Støpt betong med fliser. Nedsenket gulv i dusjsonen.

Det er 17 mm fall mellom dør og nedsenk i dusjsonen. Ca 8 mm nedsenk + 20 mm fall i nedslagsfeltet. Totalt 45mm høydeforskjell mellom gulvoverflate ved terskel og topp slukrist, (Standardens krav/anbefaling er min. 25 mm).

Det er registrert noe hyllyd, dette er ikke vurdert til det samme som bom. Flisene sitter fast i underlaget og er ikke løse.

Elektriske varmekabler

ETASJE 2 > BAD 2

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og banemembran med dokumentert utførelse. Dokumentasjon er fotos.



Rennesluk



Membran

ETASJE 2 > BAD 2

Tilstandsrapport

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjløsning og badekar.

ETASJE 2 > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Sentralt mekanisk ventilasjonsanlegg/avtrekk.

ETASJE 2 > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Jfr. forskrift til avhendingslova § 2-2. Den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, fordi våtrommet ikke har vært i bruk etter at det er renovert.

KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er vannstoppsystem og komfyrvakt.

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter ned i koketopp, med utløp i sokkel.

Vurdering av avvik:

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

Iht. standarden gir manglende mekanisk avtrekk fra kjøkken (kokesone) TG2.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Konsekvens kan være matos i boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Nytt anlegg. Utført av Døgnservice AS

Stoppekraner i skapet og i egen inspeksjonsluke.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige plast avløp fra utstyr. Hovedavløp er innebygget, ikke besiktiget. Fellesansvar for borettslaget. I følge tidligere selger; rørfornying, trukket strømppe gjennom eksisterende avløpsrør. Alle leiligheter på høyre side i oppgangen. Nov 2024 Tilstandsgrad med bakgrunn i alder og opplysninger om rehabilitering.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon fra byggeåret. Boligens romløsninger er endret. Spalteventiler i vinduer. Klaffeventiler i yttervegg i 2 soverom og i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alle rom har ikke tilluft og avtrekk, og har ikke tilfredsstillende luftutveksling, sett i forhold til dagens normer og krav. NS 3600 angir at TG 0 og TG 1 kun kan benyttes der det er balansert ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det etableres balansert ventilasjon. Det vil ikke være økonomisk rasjonelt som et tiltak i en bolig som dette. Bad og kjøk. Se eget pkt.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El. anlegg inkl. varmekabler og downlights.
Fordelingstavle med med automatsikringer.
Hovedsakelig skjult, fordelingsnett.
Fornyet jordet anlegg. Utført av Osloviken elektro /Ovel AS

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

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2026
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Anlegget er ikke vurdert da takstmannen ikke har den nødvendige kompetanse på området. Vurderingen er basert på framviste samsvarserklæringer.



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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Trau/blomsterkasse som rekkverk/brystning H= 0,60 m. Forskriftskravet er 1 m.
Åpning mellom trau og dekke er 14 cm forskriftskravet er maks 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konsekvens av lav rekkverkshøyde: Fare for fall.

Konsekvens av for stor åpninger i rekkverk: Barn kan komme ut gjennom åpningen.

Iht <http://geo.ngu.no/kart/radon/> er radonforkomsten på adressen usikker. I nærområdet er forkomsten moderat til lav. Sameiet har akkurat utført målinger, resultat vil foreligge om noen uker.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

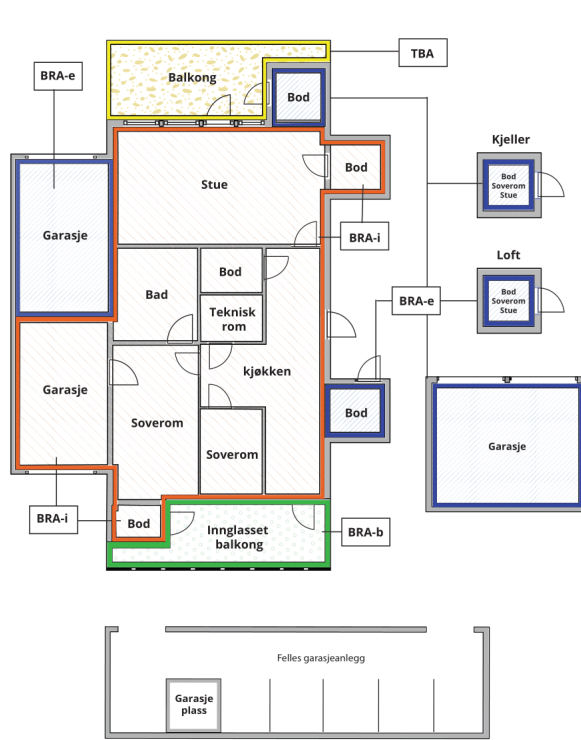
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 2	134	4		138	30
Kjeller		3		3	
SUM	134	7			30
SUM BRA	141				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Entré, bod, gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bad 2	Bod terrasse a, bod terrasse b	
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Romløsninger er endret.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Modernisering, nye bad, ny kjøkkeninnredning, oppgradert røranlegg, oppgradert el. anlegg, oppgraderte overflater.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2026	Bernt Ivar Thorsen	Takstingeniør
	Randi Folgerø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	827		136	83000 m ²	Iht. Norges Eiendommer.	Ikke relevant

Adresse

Ostadsveien 70

Hjemmelshaver

Folgerø AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Terrasseleilighet beliggende i et veletablert og rolig boligområde på Ullernåsen/Røa, Gangavstand til offentlig kommunikasjon. Umiddelbar nærhet til matbutikk. Butikker og alle tenkelige servicetilbud på Røa. Populært boligområde, hovedsakelig bestående av terrassehus. Område uten biltrafikk. Skrånende tomt rundt bygget. Panoramautsikt fra den ene terrassen. Garasjeplass i parkeingskjeller.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke framvist. Rekvirent er ett firma.	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmel, gnr, bnr, snr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registeret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent		Generelle opplysninger om eiendommen oppgitt på befaringen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.03.2026	
2	21.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LK9575>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE



**Innkalling til årsmøte
mandag 7. april 2025 kl. 17.30
på Persbråten videregående skole,
Gamle Hovsetervei 1, Oslo**

Velkommen til årsmøte i ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

7. april 2025 kl. 17:30, Persbråten Videregående skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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. Tilfluktsrommet
8. Beskjæring og felling av trær og busker inne på området for barnehagen / Oslo Bygg
9. Forslag til årsmøte 7 april 2025
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Carl Fredrik Arntzen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Aleksander Svinddal foreslått. Protokollvitner blir valgt 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 egenkapitalen.

Vedlegg

1. Ullernåsen BS_Årsoppgjør 2025_Innkalling_Årsrapport 2024.pdf
 2. 1212 Ullernåsen Bs.pdf
 3. Årsregnskap 2024.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 595 000.

I årsmøte 2023 ble det vedtatt styrehonorar kr 595 000,-

Fordelt:

Styreleder – 210 000,-

Nestleder – 105 000,-

Styremedlem – 70 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 595 000 kroner.

Sak 7

Tilfluktsrommet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi mottok for en tid tilbake et informasjonsskriv fra DSB med tittel «Slik bidrar du til Norges beredskap». Det var nyttig lesning, men tankene gikk også i retning av sameiets beredskap. Opprinnelig ble det laget tilfluktsrom i sameiet, men disse har ikke blitt vedlikeholdt, blant annet er ståldørene til tilfluktsrommet under UK 27 fjernet, så rommet er nærmest ubrukelig. Med tanke på vårt nære beredskap bør tilfluktsrommene oppgraderes slik at de kan anvendes i en krisesituasjon. For øvrig sto det i den nevnte brosjyren en adresse til oversikt over offentlige tilfluktsrom. Så vidt jeg kunne se var det nærmeste på Østerås, så det bør understreke behovet for nær beskyttelse.

Styrets innstilling

Styret er i utgangspunktet positive til beredskap og trygghet for våre beboere, og mener at det kan gjøres et initiativ på å innhente mer informasjon om saken. Samtidig innebærer tilfluktsrom en rekke krav som vil være resurskrevende og betydelig kostnadsdrivende for sameiet. Styret støtter derfor ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at alle (hvis fler) tilfluktsrom får nye dører og for øvrig oppgraderes til egnet standard.

Sak 8

Beskjæring og felling av trær og busker inne på området for barnehagen / Oslo Bygg

Forslag fremmet av:

Leo Even Helland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beboerne omkring barnehagen har gjentatte ganger meldt inn til Styret at det er et stort behov for å foreta en grundig beskjæring og noe tre felling inne på barnehagens areal. Området gror til og tar både utsikt og sol fra oss naboer. Barnehagen leier området av Oslo Bygg.

Dette er en sak som tidligere har vært meldt inn til Styret og Oslo Bygg. Siste gang var i juni 2023. Saken ble da behandlet av Oslo Bygg i påfølgende uke, med aksjon til Skaaret om å foreta arbeider som innmeldt.

Til tross for gjentatte purringer til Styret, så fikk vi beskjed om at vi fikk vente og se derfra. Styret foretok ikke aktiv oppfølging av saken.

Vi ventet, men det skjedde ingenting før beboere selv tok saken i egen hånd i januar 2025 og kontaktet Oslo Bygg. Da var saken registrert som avvik og ikke utført. Etter purring fra beboer ble kun et dødt tre ble da felt, og ikke en fullstendig gjennomgang av området slik det tidligere og gjentatte ganger er kommunisert til Styret.

Styret har ikke fulgt opp denne saken, det er vi veldig skuffet over.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslag til vedtak. Gjennom hagelaget har styret jobbet med og jobber fremdeles kontinuerlig med sameiets grøntområder på egen og naboers eiendommer.

Forslag til vedtak

Styret må på nytt melde inn saken til med Oslo Bygg og aktivt følge denne opp.

Det må foretas en grundig gjennomgang for beskjæring og tre felling, slik at området ikke skjemmer for naboene.

Arbeid på området må ferdigstilles i løpet av tidlig vår ultimo april 2025.

Vedlegg

4. Trær i barnehagen.jpg

Sak 9

Forslag til årsmøte 7 april 2025

Forslag fremmet av:

Jørgen Haslef Berner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Viser til vedlegg som gir en omfattende begrunnelse for saken.

Jeg har gitt en kort sammenfatning på slutten

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til forslaget.

Forslag til vedtak

Det foreslås å innarbeide nytt punkt i sameiets ordensregler med følgende ordlyd:

"Parkett er tillatt lagt i boenhetene forutsatt at et er lagt fagmessig med trinnlydsdempende underlag"

Vedlegg

5. Årsmøte (1).pdf

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteens medlemmer har i år vært Per Kise Larsen sammen med Heidi Gjerde Lester. Mathias Gellein valgte selv å trekke seg fra komiteen tidligere i vinter og har ikke vært en del av denne prosessen.

Følgende styremedlemmer er på valg:

Morten Bakken (valgt for 1 år etter eget ønske) Styreleder – Ostadalsveien 62

Trond Johannesen- nestleder, Ostadalsveien 64

Petter Brænde – styremedlem, Ullernkammen 27

Philip Hegerland – styremedlem, flyttet fra sameiet

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Mari Sjøli (valgt for to år i 2024)

Alexander Osa (valgt for to år i 2024)

Som styreleder foreslås:

Morten Bakken innstilles som styreleder for et år

Som styremedlemmer foreslås:

Trond Johannesen, Ostadalsveien 64

Tevje Samodee, Ullernkammen 21

Gjertrud Waldron, Ostadalsveien 50

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Morten Bakken

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gjertrud Waldron
- Tevje Samodee

Valg av 3 valgkomite Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Heidi Lester
- Petter Brænde
- Ståle Kavli

Ullernåsen Boligsameie - Årsrapport 2024

Styret i Ullernåsen Boligsameie legger med dette frem årsrapporten for 2024. Rapporten gir en oversikt over sameiets drift, økonomi, gjennomførte prosjekter og planer for fremtiden.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

- **Leder:** Morten Bakken (2024-2025)
- **Nestleder:** Trond Johannesen (2023-2025)
- **Styremedlemmer:**
 - Petter Brænde (2023-2025)
 - Philip Olliver Hegerland (2023-2025)
 - Mari Sjølie (2024-2026)
 - Alexander Osa (2024-2026)

Valgkomiteen:

- **Leder:** Per Erik Kise Larsen (2023-2025)
- **Medlemmer:** Mathias Gellein (2024-2026), Heidi Gjerde Lester (2023-2025)

Generelle opplysninger

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

- **Forretningsfører:** OBOS Eiendomsforvaltning AS
- **Revisor:** PWC
- **Daglig leder:** Arne Jensen
- **Kontakt:** post@ullernaasen.no, via https://ullernaasen.no/contact_board eller på Ostadalsveien 83

Styrets mandat, arbeidsform og retningslinjer

Sameiermøtet velger styret og styreleder i Ullernåsen Boligsameie. For øvrig konstituerer styret seg selv. Styrets skal sørge for vedlikehold og drift av sameiets eiendom og bygningsmasse, samt å forvalte sameiets anliggender i samsvar med gjeldende lovverk, vedtekter og vedtak fattet på årsmøtet.

I løpet av 2024 har styret avholdt 9 ordinære styremøter, hvor en rekke saker har blitt behandlet. Saksdokumenter og beslutninger oppbevares digitalt hos forretningsfører for å

sikre god arkivering og transparens. I tillegg har det vært avholdt særmøter med involverte styremedlemmer i forbindelse med spesifikke prosjekter og pågående saker.

Styret viderefører de etablerte kjerneverdiene som danner grunnlaget for styrets arbeid: **Fremtidsrettet, Åpenhet og Raushet**. Disse verdiene skal sikre en bærekraftig og inkluderende forvaltning av sameiet til beste for alle beboere.

Informasjon og kommunikasjon

Styret prioriterer god og tilgjengelig informasjon

Sameiets viktigste informasjonskanal er hjemmesiden <https://ullernaasen.no/>, her deler daglig leder og styret regelmessig informasjon om saker som berører sameiet. Her er det også et digitalt arkiv med dokumentasjon fra alle årsmøter, samt annen relevant informasjon og kontaktopplysninger.

En sentral informasjonskilde er **Beboermanualen**, som inneholder nyttige retningslinjer og er et viktig oppslagsverk for alle seksjonseiere. Den finnes på ullernaasen.no og den trykkes i et begrenset opplag og gjøres tilgjengelig ved informasjonstavlen i Joker-butikken eller etter forespørsel til daglig leder.

Informasjon finnes også på Vibbo.no og her avholdes blant annet digitale årsmøter og innmelding av saker til årsmøtet.

«Åpent hus» – er en møteplass hvor sameiere kan stille spørsmål til styret, vanligvis er det to styremedlemmer til stedet. Dette gjennomføres flere ganger i året. Tidspunkter for Åpent hus offentliggjøres på hjemmesiden.

Informasjon om drift og økonomi

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

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

Styret samles en gang i måneden utenom juli. I styremøtene blir nye saker behandlet og pågående saker og prosjekter blir fulgt opp. Oppdateringer om hva som skjer i sameiet og om alle har det bra her hos oss. Regnskapet mot budsjett blir gjennomgått hvert styremøte.

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

Her står blant annet saker som har å gjøre med oppussing av oppgangene, rehabilitering av terrasser, betongrehabilitering, stigeledninger vann, nye varmtvannsberedere og avløpsrør. Videre oppdateres den med oversikt over tiltak som tak, fasade, parkeringskjeller osv.

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

Økonomi

Økonomien til sameiet er god. Samtidig merker sameiet prisstigningen på lik linje med resten av samfunnet. De høye prisøkningene fra Oslo kommune på vann og avløp samt generell prisjusteringer fra leverandører gjør det krevende. På bakgrunn av dette så styret seg nødt til å øke felleskostnadene med 4,9 % fra 1. januar 2025. Sameie har også flere større prosjekter fremover som skal finansieres.

Driftsresultat for 2024 er på minus kr 5 812 894 før finansposter. Budsjettet var på minus kr 2 256 276,-. Ett avvik på kr 3 556 618,-. Sameiet har 31.12.2024 kr 15 984 296,- i disponible midler, og en egenkapital på kr 16 216 739,-. Vår NIBOR sparekonto, noe som gir oss høyere innskuddsrente enn på ordinær sparekonto. Per utgangen av året står det 15 452 939 kroner på denne kontoen. Rentene utgjorde kr 756 992,-. Totale renteinntekter i 2024 var på kr 925 292,-.

I 2024 har vi startet prosjekter og gjennomført prosjekter i større grad enn de senere årene. Det som har vært spesielt kostnadsdrivende og årsaken til avviket mot budsjett er spesielt rehabilitering terrasser og generell betongrehabilitering, utskifting tak Joker, rehabilitering av sprukne avløpsrør, varmtvannsbereder med varmepumpe, reparasjon takutspring, boder, ødelagt avfallsstasjon og økt aktivitet på grunn av etterslep på normal drift. For 2025 justerer vi aktiviteten noe ned på driftskostnader som ikke er endel av ekstraordinært vedlikehold, som skal sørge for at vi når budsjettet. Vi fortsetter med betongrehabilitering, men har også her justert aktiviteten noe ned. Installasjon av nye varmtvannsberedere fortsetter som planlagt samt utskifting av bodtak. Totalt 8 millioner i ekstraordinært vedlikehold.

Drift

Hagelaget

Dugnad

Dugnader ble gjennomført i begynnelsen av mai, organisert i henhold til bygg. Hagelaget sørget for grilling av pølser som var et populært innslag og som det er ønskelig å fortsette med. Før dugnaden var alle beboere invitert /via Lettstyrt og Facebook gruppen for sameie, til

å være med på befaring på området for å se på beskjæring og felling av busker og småtrær. Dette fungerte veldig bra og er en rutine som vil fortsette.

Ny beplantning

I år ble det fornyet hekker; foran en inngang i bygg 3 og en inngang i bygg 9. Våre nye rutiner med informasjon til beboere på forhånd fungerte godt. Dugnaden ble brukt til å klargjøre området for nyplanting ved bygg 9. Dette viste seg å være ganske arbeidskrevende, så på det andre området fikk Skaaret hele jobben med klargjøring og nyplanting.

Noen av plommetrærne som ble plantet ved pallekarmene døde og vi plantet nye.

Dialog og oppfølging med eksterne.

Hagelaget følger opp Skaaret jevnlig i sommerhalvåret, og vi har en god dialog. Vi har god dialog med bestyreren i Montessori-barnehagen for kunne beskjære trær og busker i barnehagen. Lederen har akseptert noen av våre ønsker, men så har det skjedd lite. Vi fortsetter å ha fokus på dette.

Andre aktiviteter

Hagelaget har hatt møter i løpet av året, primært med formål å se på tiltak rundt på området vårt. Vi har fått kontaktpersoner for de enkelte dugnadsområdene (byggene).

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

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

Brannvern

Styret er opptatt av at UBS har gode systemer for brannvarsling og brannvern.

Sameiet har i år hatt brannøvelser i bygg 5 og 7 samt 8 og 9. Oppmøte har vært godt, og evakueringene har vært uproblematisk.

Videre har styret bedt Oslo Brannkonsult AS utarbeide en brannteknisk tilstandsrapport og en tiltaksplan for dette arbeidet. Det er også utarbeidet en ny branninstruks som er hengt opp i oppgangene, denne er litt mer lettforståelig enn den forrige. Møtepunktene for evakuering er justert og disse blir merket med skilter.

Utleie parkeringsplasser og boder

Sameiet disponerer i alt 121 p-plasser innendørs. Mange av disse er ledige.

Sameiet disponerer også 26 boder i bygg 3, her er noen få boder ledig for utleie. Prisen varierer med størrelsen.

Kontakt Charlotte Gabrielsen i OBOS på telefon 922 32 337/e-post: charlotte.gabrielsen@obos.no, som har full oversikt over hvilke parkeringsplasser og boder som er ledige til enhver tid.

Forsikring

Sameiet har skiftet forsikringsleverandør i 2024 til Tryg forsikring. Bedre vilkår til samme pris, fast kontaktperson, enklere oppfølgingsrutiner, fremtidige skadeforebyggende nettkurs for beboere og gode betingelser for beboere er hovedgrunnene til endringen.

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

Radon

Radon er en radioaktiv gass som finnes i jordluft og som siger opp fra grunnen under oss. Den siger veldig punktvis og kan påvises i ett rom i en leilighet mens den ikke gjør utslag i et annet rom i samme leilighet. Det er utført målinger av radon i to oppganger i UBS, ett sted var grensen over tiltaksnivå, andre steder ble det målt lave verdier. Målinger av radon gjøres i vinterhalvåret, så styret vil i samarbeid med profesjonelle, sørge for målinger av radongass i UBS i løpet av vinteren 25/26. Det er fastlagte normer for slike målinger og når tiltak må gjennomføres. Tiltak må settes inn når det påvises høye verdier i oppholdsrom, men er ikke et krav i oppganger. Styret vil informere beboere om disse målingene over sommeren.

Tomt over søppelanlegg Ostadalsveien

Vår tomt som strekker seg et stykke over søppelanlegget i Ostadalsveien er noe vi har sett på som en potensiell verdi. Dessverre har Elvia meldt tilbake at de ikke kan utelukke at det vil være aktuelt å benytte tomten til strømforsyning i fremtiden. De kommer derfor ikke til å slette de tinglyste rettighetene de har.

Høyspentlinjene

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

Gjennomførte, pågående og fremtidige prosjekter

Telia (gjennomført 2024)

Etter lengre arbeid og flere forhandlingsrunder lyktes styret i 2024 med å få oppgradert og modernisert tv- og bredbåndsavtalen for sameiet vårt med Telia. I avtalen har både pakken for internetthastighet og tv innhold oppgradert fra den minste pakken til Telia Universal 100 på cirka samme pris som tidligere, 310 kr/ måned per seksjon. I tillegg fikk vi forhandlet inn nytt utstyr og markedets mest moderne wi-fi ruter til alle. Som en del av avtalen som er bunnet i 60 måneder, har vi ingen prisøkninger på to år og i tillegg har Telia stått for alle kostnader relatert til å få på plass Fiber-nett (Kostnad var estimert til rundt 7 millioner kroner).

Under siste kvartal av 2024 gjennomførte Telia og deres entreprenør Hancom et større arbeid på sameiet, der det ble trukket fiber-kabler for enda raskere og mer stabilt nettverk. Vårt sameie har vært et prestisjeprosjekt for Telia, som har lagt helt nye og moderne fiber-kabler (første av sitt slag) som har særdeles lang levetid og kan levere fremtidens tv tjenester og bredbåndshastighet. Prosjektet ble gjennomført i tre runder og er nå ansett avsluttet vellykket. Styret takker alle beboere for fleksibilitet ovenfor Telia/ Hancom og innspill under prosjektet.

Tak butikk (gjennomført 2024)

I forbindelse med rapport fra vurdering av taket på Jokerbutikken, måtte vi rehabilitere dette. Prosjektet gikk på sensommer/høsten og ble ferdigstilt etter plan og prognose. Øyvind Moen AS var engasjert som prosjektleder. Tiltaket var ikke inne i det opprinnelige budsjettet

Betongrehabilitering (2024 -->)

Rehabilitering av terrasser og andre betongelementer er et løpende prosjekt der tiltak prioriteres ut fra behov og tilstand. I 2024 er 81 terrasser vurdert og utbedret, spesielt mange i bygg 3, men også noen andre steder. Hovedsakelig relatert til membran og betongkonstruksjoner. Det har også vært tilfeller av kloridinntrengning i betongen, noe som på sikt kan føre til korrosjon i armeringen. Styret har igangsatt en kartlegging av tilstanden til øvrige terrasser i sameie for å vurdere nødvendige tiltak i kommende år. I første omgang blokk 1, 3, 4 og 9. Det legges opp til rehabilitering av 55-70 terrasser i 2025.

Varmtvannsberedere (2024- 2027)

Flere varmtvannsberedere i sameiet har nådd slutten av sin levetid, og utskifting er påbegynt. I 2024 er beredere i bygg 5 erstattet med nye, energieffektive modeller med varmepumper. Besparelse forventes å være på 84 600kWh pr berederrom pr år etter OPAK sine beregninger. Videre utskifting vil skje blokk for blokk.

Oppussing av oppganger (2025-2026)

En egen oppussingsgruppe har sammen med arkitekt og OPAK kommet fram til løsning for oppussing. Forslaget innebærer sanering av asbest og nye plater og fliser i oppgangene. Styret anbefaler prosjektet og har også kommet med forslag til finansieringsløsning. Det ble avholdt et informasjonsmøte i mars 2025 hvor styret presenterte den anbefalte løsningen. 26 mars ble

det avholdt ekstraordinært årsmøte med digital avstemming i perioden 26 mars til 29 mars. Ved utsendelse av årsrapporten til sameierne var avstemmingen ikke ferdig.

Rehabilitering av avløpsrør og stigeledninger (2026-2028)

Sameiets avløpsrør og stigeledninger vann har nådd en alder der utskifting er nødvendig. Gjennom flere år har det blitt utført punktvis reparasjoner, men tilstanden tilsier at en helhetlig rehabilitering er påkrevd. Det har i de siste 10 årene blitt laget flere tilstandsrapporter. Styret har nå satt ned en arbeidsgruppe som skal komme med en anbefalt løsning til årsmøte 2026. Det planlegges i utgangspunktet for en omfattende utskifting i perioden 2026-2028. Prosjektet vil være kostnadskrevenende, og ulike finansieringsmodeller vurderes, inkludert fellekostnadsøkning eller individuell innbetaling fra seksjonseiere. Det vil bli holdt eget informasjonsmøte for beboerne før en endelig beslutning fattes.

Aneo (avklaringer pågår)

Aneo har endret prismodellen for alle sine fastpriskunder i 2024. Dette har styret klaget på og vi har engasjert advokat. Styret hevder vi har en overordnet avtale hvor Aneo ikke kan endre med annet enn årlige KPI prisjusteringer. Aneo hevder på sin side at de har en avtale med hver enkelt ladekunde hvor de kan endre prismodellen når de finner dette nødvendig. Forbrukertilsynet er involvert i saken da dette gjelder veldig mange av Aneo sine kunder. Styret følger opp saken videre og informerer når vi har noe nytt.

Utbygging Ullernkammen 16

Hvor utkjøringen blir fra utbyggingen på tomten til UK 16 er ikke avgjort. Styret har fulgt opp saken og kommet med flere innsigelser gjennom 2024 og fortsetter dette arbeidet i 2025.

Solceller på tak (under utredning)

I 2023 vedtok årsmøtet å utrede muligheten for å installere solceller på takene i sameiet. En arbeidsgruppe har undersøkt lønnsomheten ved et slikt tiltak, sett på tilgjengelige støtteordninger og innhentet tilbud fra leverandører. Arbeidet har vist at strømproduksjonen fra solceller vil være størst i sommermånedene, mens sameiet har høyest strømforbruk om vinteren. Arbeidsgruppen har også vurdert muligheten for å leie ut takene til en ekstern aktør som kan installere og drifte solcelleanlegget. Foreløpig avhenger videre fremdrift av tilgjengelige støtteordninger fra Oslo kommune og Enova.

Arbeidsgruppens anbefaling var og styret ser videre på:

1) støtteordninger

2) ulike alternativer for solceller på tak i UBS og

3) den økonomiske lønnsomheten til alternativene

Arbeidsgruppens resultater viste at 72% av sameiets strømforbruk gikk til varmt vann. Dette var et av argumentene som var utslagsgivende for at styret valgte varmepumpe ved utskifting av varmtvannsberedere.

Samarbeidspartnere

Sameiet har avtaler med flere selskaper for vedlikehold og tjenester, blant annet:

Telia Norge AS er vår samarbeidspartner for bredbånd og TV.

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

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

Tryg Forsikring sammen med OBOS leverer forsikringstjenester til sameiet.

Bygårdsservice AS står for vaktmestertjenesten. Jan Leo Braathen er vaktmester hos oss.

Martinsen & Brodahl, heter nå Oslo Varme og Bad AS og er vår leverandør innen alt VVS.

DE Elektro AS er vår leverandør innen elektro.

Port Øst AS er leverandør av serviceoppdrag på portene våre.

Oslo Låsservice AS er leverandøren på installasjon og service på låssystemer og porttelefoni.

Futurehome AS er vår leverandør av røyk- og brannvarsling.

Elotec AS er leverandør av røyk og brannvarslere i garasjen

Klima- og Byggservice AS er vår nye serviceavtaleleverandør på viftene som står på taket.

Pelias AS er ansvarlig for skadedyrbekjempelse.

Repcon AS er spesialister innen rehabilitering av betongskader.

Front Entreprenør AS er blitt brukt til større rehabiliteringer innenfor tømrerfaget.

Tømrmester Thor Enoksen AS bruker vi til mindre utbedringer inne tømrerfaget.

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

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

OPAK AS samarbeidspartner innen rådgivning, prosjekt- og byggeledelse.

Øyvind Moen AS samarbeidspartner innen prosjekt og byggeledelse.

Takråd AS har en forvaltningsavtale med UBS for takene våre.

Aneo Mobility AS eier og drifter el-bil ladeanlegget i garasjeanlegget vårt.

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



Til årsmøtet i Ullernåsen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ullernåsen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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, 11. mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	27 505 736	26 067 191	27 748 000	28 848 455
Andre inntekter	3	91 200	63 184	90 000	90 000
SUM DRIFTSINNEKTER		27 596 936	26 130 375	27 838 000	28 938 455
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 002 079	-953 638	-903 276	-887 000
Styrehonorar	5	-560 000	-560 000	-560 000	-560 000
Avskrivninger	13	-103 195	-352 131	0	0
Revisjonshonorar	6	-23 750	-20 750	-25 000	-26 000
Forretningsførerhonorar		-576 035	-547 040	-580 000	-600 000
Konsulenthonorar	7	-173 467	-336 407	-350 000	-350 000
Drift og vedlikehold	8	-18 553 718	-8 866 269	-14 690 000	-12 848 000
Forsikringer		-1 721 098	-1 490 408	-1 680 000	-1 680 000
Kommunale avgifter	9	-5 324 147	-4 511 183	-5 306 000	-6 078 000
Energi/fyring		-1 427 836	-1 929 654	-2 000 000	-1 750 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 628 007	-1 551 671	-1 630 000	-1 695 000
Andre driftskostnader	10	-2 498 106	-2 319 681	-2 370 000	-2 449 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-33 591 437	-23 438 832	-30 094 276	-28 923 000
DRIFTSRESULTAT		-5 994 501	2 691 543	-2 256 276	15 455
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	930 222	727 090	500 000	500 000
Finanskostnader	12	-8 869	-1 391	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		921 353	725 699	500 000	500 000
ÅRSRESULTAT		-5 073 148	3 417 242	-1 756 276	515 455
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	3 417 242		
Fra opptjent egenkapital		-5 073 148	0		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	232 443	335 638
SUM ANLEGGSMIDLER		232 443	335 638
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		120 966	21 289
Forskuddsbetalte kostnader		22 782	1 763 748
Driftskonto OBOS-banken		787 739	3 812 354
Driftskonto OBOS-banken II		4 753	20 403
Skattetrekkskonto OBOS-banken		29 044	28 386
Sparekonto OBOS-banken		17 805 932	17 911 399
Sparekonto OBOS-banken II		314 416	303 449
SUM OMLØPSMIDLER		19 085 632	23 861 028
SUM EIENDELER		19 318 075	24 196 666
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		16 035 131	21 108 279
SUM EGENKAPITAL		16 035 131	21 108 279
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		319 018	369 709
Leverandørgjeld		2 265 125	1 862 202
Skyldige offentlige avgifter	14	59 757	57 655
Annen kortsiktig gjeld	15	639 043	798 821
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 282 944	3 088 387
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 318 075	24 196 666
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.03.2025
Styret i Ullernåsen Boligsameie

Morten Bakken

Alexander Osa

Trond Johannesen

Petter Brænde

Philip Olliver Hegerland

Mari Sjølie

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	26 827 516
Garasjeleie	470 865
Bodleie	158 000
Strøm Elbil	31 356
Leie av lokale	18 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	27 505 736

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Opprydding kundereskontro	372
Leieinntekter Telenor	75 678
Nøkler	15 150
SUM ANDRE INNTEKTER	91 200

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-681 809
Påløpte feriepenger	-85 226
Arbeidsgiveravgift	-189 929
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-19 980
Gaver til ansatte	-990
Yrkesskadeforsikring	-1 250
Kantinekostnader	-22 895
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 002 079

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 560 000.

I tillegg har styret fått dekket Beverting for kr 16 581, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-45 047
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-93 984
Andre konsulenthonorarer - OPAK	-34 437
SUM KONSULENTHONORAR	-173 467

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Arkitekthonorar - JTG arkitekter	-22 126
Prosjektledelse - OPAK, Øyvind Moen As	-242 634
Tak inngangsparti - Front Entreprenør AS	-938 125
Takarbeid Joker Butikken - A.Hansen Gr., Kile Stokholm, Takråd A.Kalland	-922 520
Utemiljø, Betongrehabilitering - Repcon, Øyvind Moen, Ødegård & Lund AS	-6 297 654
VVS-arbeider - DE Elektro As, Klima og byggs., Vinderen Rør	-1 665 436
Andre VVS-arbeider, Stigeledninger - Martinsen & Brodahl	-417 992
Oppganger - OPAK, Selvaag Prosjekt	-471 456
Vinduer/dører - Front Entreprenør AS	-300 625
Masser, gjerder osv., Fjellsikring - Kjell Foss, Nordstrand Gjerdefabrikk AS	-208 506
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-11 487 075
Drift/vedlikehold bygninger	-1 699 054
Drift/vedlikehold VVS	-949 273
Drift/vedlikehold elektro	-493 287
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 459 567

Drift/vedlikehold brannsikring	-739 435
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 179
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-44 455
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-242 855
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-401 647
Egenandel forsikring	-27 250
Kostnader dugnader	-3 641
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-18 553 718

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-4 013 014
Feieavgift	-4 896
Renovasjonsavgift	-1 306 237
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-5 324 147

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-149 519
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-68 567
Håndverktøy	-8 053
Datautstyr	-49 109
Annet driftsmateriale	-34 317
Vaktmestertjenester	-1 190 318
Vakthold	-6 000
Renhold ved firmaer	-544 329
Andre fremmede tjenester	-63 363
Kontor- og datarekvisita	-56 521
Trykksaker	-31 426
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-74 073
Andre kostnader tillitsvalgte	-16 581
Andre kontorkostnader	-153 723
Telefon u/mva	-13 861
Porto	-10 875
Gave, ikke fradragsberettiget	-529
Bank- og kortgebyr	-8 310
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-18 634
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 498 106

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	756 992
Renter bank	168 300
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 930
SUM FINANSINNTEKTER	930 222

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-8 869
---------------------------	--------

SUM FINANSKOSTNADER		-8 869
----------------------------	--	---------------

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

BENK

Tilgang 2021	204 426	
Tilgang 2022	54 505	
Avskrevet tidligere	-105 615	
Avskrevet i år	-51 105	

102 211

Lekeapparat

Tilgang 2022	260 452	
Avskrevet tidligere	-78 135	
Avskrevet i år	-52 090	

130 227

SYKKELSTATIV

Tilgang 2019	306 520	
Avskrevet tidligere	-306 519	

1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		232 439
--------------------------------	--	----------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-103 195
--------------------------------	--	-----------------

NOTE: 14

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-29 044
Skyldig arbeidsgiveravgift	-30 713

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-59 757
---	----------------

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenge	-85 226
Tilgodebeløp ladebokser til beboerne	-553 817

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-639 043
-----------------------------------	-----------------

Vedlegg 4 til sak 8. Beskjæring og felling av trær og busker inne på området for barnehagen / Oslo Bygg



**«Parkettregelen» (i de gamle ordensreglene pkt. 3.1), - som uten begrunnelse ble fjernet under årsmøtet i april-24, innarbeides på ny i ordensreglene med følgende ordlyd:
«Parkett er tillatt lagt i boenhetene forutsatt at det er lagt fagmessig med trinnlydsdempende underlag»**

Begrunnelse:

På årsmøtet 15 april 2024 fremmet styret, i samarbeid med «rådgiver i OBOS», forslag til nye vedtekter og ordensregler for UBS.

De nye forslagene ble **ikke** gjennomgått i sin helhet på møtet, men det var forutsatt at man hadde lest seg igjennom i forkant. Forslaget til vedtekter ble vedtatt enstemmig. Ordensreglene ble vedtatt mot en stemme.

Når man ser på styrets begrunnelse for forslagene er det ikke så rart at disse ble vedtatt nærmest unisont. Styret skriver nemlig at forslagene «innebærer **ingen realitetsendring** fra dagens situasjon», hensikten var «**ikke å innføre nye eller endre gjeldende** regler» Hensikten var å rydde opp i regelverket, tilpasse våre vedtekter og ordensregler til den reviderte eierseksjonsloven fra 2017, og ellers innføre en «standard» for vedtektene som var blitt utarbeidet av OBOS. Det ble kort redegjort for de punkter hvor det ble gjort forandring.

Det styret **ikke** omtaler nærmere i forslaget til nye ordensregler, er **hvorfor pkt.3.1** i ordensreglene fra 13 april-2023 **er strøket!**

Jeg har skriftlig henvendt meg til styret og bedt om en forklaring, men ikke fått noe svar. Jeg må derfor anta at denne forandringen ikke skyldes en inkurie, men er foretatt bevisst.

At dette i så fall gjøres uten at det gis noen begrunnelse til årsmøtet, **må anses som en grov forsømmelse fra styrets side, og manglende etterlevelse av styrets opplysningsplikt overfor årsmøtet.**

Pkt. 3.1 i de gamle ordensreglene omhandler parkettlegging, - og sier at «**parkett er tillatt lagt i boenhetene forutsatt at det er lagt fagmessig med støydempende underlag**».

De første «parkettregler» kom i 1991 da flere av oss begynte å skifte ut de gamle «vegg-til vegg»-teppene. Krav til støydempende underlag ble innarbeidet i ordensreglene i 2009, da man oppdaget at underliggende leiligheter ble plaget med trinnlydstøy dersom det ikke ble lagt støydempende underlag mellom parketten og den armerte betongen. Kravet om støydempende underlag er et godt forebyggende tiltak, og har tjent oss godt. Det har hatt en ganske tydelig oppdragende effekt, og reduserer mulighet for at støykonflikter oppstår. Bestemmelsen har vært innskjerpet og tydeliggjort flere ganger, - senest på årsmøtet i april 2023

En 21 dB trinnlydsdempende matte under parketten vil redusere trinnlydsstøy med over 90 %, og vil forebygge alvorlig støyforurensning for naboen under.

Fra styrets forslag i fjor kan man få inntrykk at det nå var på høy tid å foreta revisjoner av vedtekter og ordensregler, at vedtektene stammet fra 1999, og at intet hadde skjedd siden den tid. Dette er ikke riktig.

Våre vedtekter ble opprinnelig utarbeidet 21 oktober 1975. Disse har vært revidert 9 ganger siden da. Med støtte fra OBOS-systemet ble de (sammen med ordensreglene) endret og tilpasset ny eierseksjonslov på årsmøtet 20/3-18. Siste endring av vedtekter og ordensregler ble foretatt på årsmøtet 13 april 2023.

Våre ordensregler ble første gang vedtatt på årsmøtet 16 april 1991, og er revidert minst 7 ganger. 4 av disse revisjoner har skjedd etter 2017, da den nye eierseksjonsloven ble utarbeidet.

Vi har personlig fått erfart konsekvensen av at parkett anlegges i strid med «parkettregelen». Grunnen til at saken nå fremmes på årsmøtet dreier seg imidlertid **ikke** om vår situasjon. Vår konflikt med naboen (som nå etter tre år forhåpentligvis er i ferd med å løse seg) oppsto mens vi hadde klare parkettleggingsregler.

Hvis slike regler ikke lenger skulle finnes, vil det ligge til rette for en lang rekke fremtidige saker av tilsvarende karakter.

I de nye ordensreglene pkt. 1.1 (siste setning) sies det at reglene «i tillegg skal bidra til å skape gode naboforhold»..

Med styrets manglende etterlevelse av opplysningsplikten overfor årsmøtet, - hvor en viktig ordensregel som har tjent oss godt i mange år ble fjernet uten begrunnelse, er det store muligheter for at konfliktnivået i stedet vil øke.

På basis av eierseksjonsloven §24 om råderett over egen bruksenhet har en OBOS-advokat hevdet at sameiet har begrenset adgang til å pålegge seksjonseier å gjøre bygningsmessige endringer.

OBOS-advokaten har dog aldri omtalt eller drøftet §25 i den samme loven, - nemlig at bruksenheten «ikke må brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på urimelig eller unødvendig måte»

Daglige plager med trinnlydstøy og forstyrret nattesøvn er en slik «urimelig og unødvendig skade eller ulempe». I tillegg vil manglende isolering mot trinnlyd fra leilighet over, åpenbart ha stor innvirkning for verditakst og omsetningsverdi ifm. et fremtidig salg.

Spørsmålene om styrets handlingsrom i slike saker, og sameiets rett til å utarbeide ordensregler med krav om trinnlydsdempende underlag ved legging av parkett, har vært forelagt juridisk vurdering hos «Huseierne» og «Norsk forening mot støy».

Når det gjelder ordensreglene er svarene ganske entydig og klare. Eierseksjonsloven er **ikke til hinder** for at boligsameiet kan utarbeide egne ordensregler, med krav om trinnlydsdempende underlag ved legging av parkett.

Juristen fra «Huseierne» skriver at «dersom forholdene i sameiet ligger slik an at trinnlyd mellom etasjer og boenheter er et reelt problem, som er bøtt på i ordensreglementet, vil veien til å konstatere urimelig og unødvendig ulempe være relativt kort».

Det er nettopp det som er tilfellet i vårt sameie. Det er derfor vi i sin tid innførte parkettbestemmelser i våre ordensregler. De er godt begrunnet, har tjent oss godt, og blitt innskjerpet og tydeliggjort flere ganger.

Hvorvidt styret kan pålegge retting av en parkett anlagt i strid med ordensreglene, vil være en vurdering av **både** §24 og §25 i eierseksjonsloven, -hvor det blir en avveining mellom disse §§, og hvor det blir foretatt en konkret vurdering i det enkelte tilfellet.

I en slik situasjon er det dog åpenbart at, - dersom man utsettes for uakseptabel trinnlydstøy fordi naboen over ikke har fulgt ordensreglene, må det kunne kreves at lydforurensningen opphører.

Hvilke avbøtende tiltak som da vil bli iverksatt (omlegging av parketten eller vise hensyn, bruke tepper, og benytte tøfler/myke sko) må det bli opp til naboen, som har handlet i strid med reglene, å bestemme.

Sammenfatning:

- (i) Styret har utvist grov forsømmelse og manglende etterlevelse av sin opplysningsplikt overfor årsmøtet 2024, ved uten nærmere begrunnelse, å fjerne sameiets ordensregel om parkettlegging.
- (ii) Det foreligger ingen klare juridiske argumenter for at «parkettregelen» ikke kan beholdes. Denne ordensregelen har i alle år tjent oss godt, og er godt begrunnet i de lokale, bygningsmessige forhold i vårt sameie.
- (iii) I innledningen til våre nye ordensregler (pkt. 1.1) står det nå at disse «skal bidra til å skape gode naboforhold». Ved å fjerne «parkettregelen» er det store muligheter for at konfliktnivået i stedet vil øke.
- (iv) Det fremmes forslag om at ny regel for parkettlegging innarbeides i sameiets ordensregler.

Med hilsen

Jørgen H. Berner

Ostadalsveien 56

0753 Oslo

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.04.25

Selskapsnummer: 1212 Selskapsnavn: ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

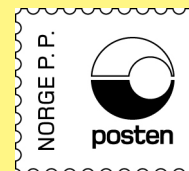
Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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



OBOS Eiendomsforvaltning AS

Freserveien 1
Postboks 6666
St. Olavs Plass
0129 Oslo

Tlf. 22 86 55 00
E-post:
eiendomsforvaltning@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2025 for ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 971493666

Møtet ble avholdt 7. april kl. 17:30, Persbråten Videregående skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 81

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Carl Fredrik Arntzen er valgt.

✓ Vedtatt. Enstemmig.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt. Enstemmig.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Aleksander Svinddal valgt. Irene Måsøval og Birger Kristoffersen er valgt som protokollvitner.

✓ Vedtatt. Enstemmig.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt. Enstemmig.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

✓ Vedtatt. Enstemmig.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 595 000.

I årsmøte 2023 ble det vedtatt styrehonorar kr 595 000,-

Fordelt:

Styreleder – 210 000,-

Nestleder – 105 000,-

Styremedlem – 70 000,-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 595 000 kroner.

✓ Vedtatt. Enstemmig.

7. Tilfluktsrommet

Vi mottok for en tid tilbake et informasjonsskriv fra DSB med tittel «Slik bidrar du til Norges beredskap». Det var nyttig lesning, men tankene gikk også i retning av sameiets beredskap. Opprinnelig ble det laget tilfluktsrom i sameiet, men disse har ikke blitt vedlikeholdt, blant annet er ståldørene til tilfluktsrommet under UK 27 fjernet, så rommet er nærmest ubrukelig. Med tanke på vårt nære beredskap bør tilfluktsrommene oppgraderes slik at de kan anvendes i en krisesituasjon. For øvrig sto det i den nevnte brosjyren en adresse til oversikt over offentlige tilfluktsrom. Så vidt jeg kunne se var det nærmeste på Østerås, så det bør understreke behovet for nær beskyttelse.

Styrets innstilling

Styret er i utgangspunktet positive til beredskap og trygghet for våre beboere, og mener at det kan gjøres et initiativ på å innhente mer informasjon om saken. Samtidig innebærer tilfluktsrom en rekke krav som vil være resurskrevende og betydelig kostnadsdrivende for sameiet. Styret støtter derfor ikke forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Med overveldende flertall.

8. Beskjæring og felling av trær og busker inne på området for barnehagen / Oslo Bygg

Beboerne omkring barnehagen har gjentatte ganger meldt inn til Styret at det er et stort behov for å foreta en grundig beskjæring og noe tre felling inne på barnehagens areal. Området gror til og tar både utsikt og sol fra oss naboer. Barnehagen leier området av Oslo Bygg.

Dette er en sak som tidligere har vært meldt inn til Styret og Oslo Bygg. Siste gang var i juni 2023. Saken ble da behandlet av Oslo Bygg i påfølgende uke, med aksjon til Skaaret om å foreta arbeider som innmeldt.

Til tross for gjentatte purringer til Styret, så fikk vi beskjed om at vi fikk vente og se derfra. Styret foretok ikke aktiv oppfølging av saken.

Vi ventet, men det skjedde ingenting før beboere selv tok saken i egen hånd i januar 2025 og kontaktet Oslo Bygg. Da var saken registrert som avvik og ikke utført. Etter purring fra beboer ble kun et dødt tre ble da felt, og ikke en fullstendig gjennomgang av området slik det tidligere og gjentatte ganger er kommunisert til Styret.

Styret har ikke fulgt opp denne saken, det er vi veldig skuffet over.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslag til vedtak. Gjennom hagelaget har styret jobbet med og jobber fremdeles kontinuerlig med sameiets grøntområder på egen og naboers eiendommer.

Forslag til vedtak:

Styret må på nytt melde inn saken til med Oslo Bygg og aktivt følge denne opp.

Det må foretas en grundig gjennomgang for beskjæring og tre felling, slik at området ikke skjemma for naboene.

Arbeid på området må ferdigstilles i løpet av tidlig vår ultimo april 2025.

✓ Vedtatt. Stemmer for: 37 Stemmer mot: 28

9. Forslag til årsmøte 7 april 2025

Fremmet av: Jørgen Haslef Berner

Viser til vedlegg som gir en omfattende begrunnelse for saken.

Jeg har gitt en kort sammenfatning på slutten

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til forslaget.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Det foreslås å innarbeide nytt punkt i sameiets ordensregler med følgende ordlyd:

"Parkett er tillatt lagt i boenhetene forutsatt at et er lagt fagmessig med trinnlydsdempende underlag"

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Det foreslås å innarbeide nytt punkt i sameiets ordensregler med følgende ordlyd: "Gulvbelegg er tillatt lagt i boenhetene forutsatt at et er lagt fagmessig med trinnlydsdempende underlag"

✓ Vedtatt. Med overveldende flertall.

10. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteens medlemmer har i år vært Per Kise Larsen sammen med Heidi Gjerde Lester. Mathias Gellein valgte selv å trekke seg fra komiteen tidligere i vinter og har ikke vært en del av denne prosessen.

Følgende styremedlemmer er på valg:

Morten Bakken (valgt for 1 år etter eget ønske) Styreleder – Ostadalsveien 62

Trond Johannesen- nestleder, Ostadalsveien 64

Petter Brænde – styremedlem, Ullernkammen 27

Philip Hegerland – styremedlem, flyttet fra sameiet

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Mari Sjøli (valgt for to år i 2024)

Alexander Osa (valgt for to år i 2024)

Som styreleder foreslås:

Morten Bakken innstilles som styreleder for et år

Som styremedlemmer foreslås:

Trond Johannesen, Ostadalsveien 64

Tevje Samodee, Ullernkammen 21

Gjertrud Waldron, Ostadalsveien 50

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Morten Bakken

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Morten Bakken

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Trond Johannesen

Tevje Samodee

Gjertrud Waldron

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Trond Johannesen

Tevje Samodee

Gjertrud Waldron

Valgkomite (2 år)

Følgende ble valgt:

Petter Brænde

Ståle Kavli

Heidi Lester

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Petter Brænde

Ståle Kavli

Heidi Lester

ORDENSREGLER I ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE

Innholdsfortegnelse

ORDENSREGLER I ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE	1
1. Generelt	2
2. Bruk og orden	2
3. Terrasser og balkonger	3
4. Oppganger og øvrige fellesareal	3
5. Avfallshåndtering	4
6. Garasjer	4
7. Gangveier og parkering	5
8. Dyrehold	5
9. Skader og forsikring	5

1. Generelt

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

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

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

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

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

2. Bruk og orden

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

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

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

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

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

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

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

3. Terrasser og balkonger

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

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

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

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

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

4. Oppganger og øvrige fellesareal

4.1 Inngangsdørene til oppgangene skal til enhver tid holdes låst.

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

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

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

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

oppbevares privat eller på lekeplasser.

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

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

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

4.9 Ballspill er ikke tillatt mot fasader og bodvegger.

5. Avfallshåndtering

5.1 Avfallshåndteringen i sameiet følger Oslo kommunes retningslinjer.

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

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

6. Garasjer

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

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

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

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

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

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

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

7. Gangveier og parkering

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

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

7.3 Moped- og motorsykkkelkjøring på gangveiene er ikke tillatt.

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

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

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

8. Dyrehold

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

8.2 På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året.

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

9. Skader og forsikring

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

VEDTEKTER

for

Ullernåsen Boligsameie org. nr. 971 493 666

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Ullernåsen Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 13.08.1975.

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

- Lager
- Bod

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremkommer av den tinglyste seksjoneringsøknaden og er i Ullernåsen Boligsameie lik for hver seksjon.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

3-2 Særlig om innglassing av balkong/terrasser

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

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

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

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

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Det er parkeringsplasser i garasjer i sameiet. Av disse ligger

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

4-2 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Parkeringsplass kan bare selges sammen med hoveddelen.

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

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten og arealer som seksjonseier er gitt eksklusiv bruksrett til, unntatt garasjeplasser.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med 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) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og valgkomite

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fem andre medlemmer.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

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

8-7 Valgkomite

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

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

i) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

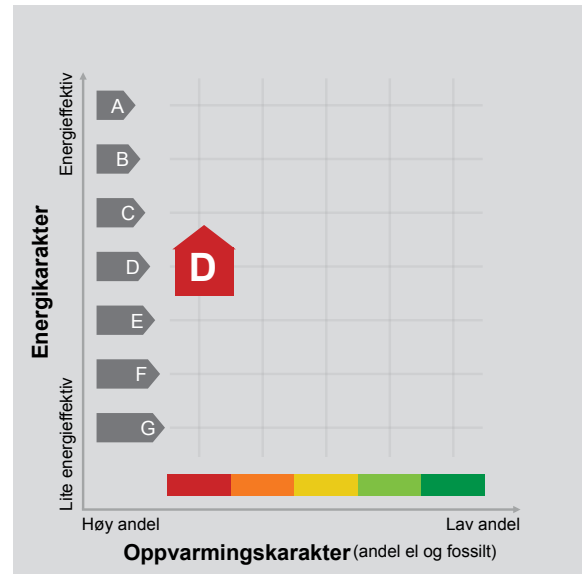
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE
Antall registrerte enheter	11
Postnummer	0753
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	827
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80719280
Merkenummer	Energiattest-2025-223882
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér 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.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1974
Bygningsmateriale:
BRA: 130
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

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

Om energimerkeordningen


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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (11)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Ostadalsveien 66	80719280	H0203	100	0	
Ullernkammen 23	80719264	H0203	9	0	
Ostadalsveien 79	80719345	H0203	399	0	
Ostadalsveien 77	80719345	H0203	384	0	
Ullernkammen 19	80719264	H0203	39	0	
Ullernkammen 20	80719302	H0203	246	0	
Ostadalsveien 70	80719280	H0203	136	0	
Ostadalsveien 68	80719280	H0203	118	0	
Ullernkammen 22	80719302	H0203	231	0	
Ullernkammen 21	80719264	H0203	24	0	
Ostadalsveien 75	80719345	H0303	372	0	

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	37 m ²
Areal tak	0 m ²

Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m ²
Oppvarmet BRA	130 m ²
Totalt BRA	130 m ²
Oppvarmet luftvolum	312 m ³
U-verdi for yttervegger	0,46 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,53 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	7,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	61,5 Wh/(m ² ·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 ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,21 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	89 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
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 ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	6.10.2025
Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**Netto energibudsjett**

Romoppvarming	52,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,4 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergiBehov	118,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	16 913 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	130,10 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	12 198 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	130,10 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	16 913 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normal klima

Elektrisitet	16 913 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	16 913 kWh/år

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