

RØA/ULLERNTOPPEN

Myrhaugen 25C

Velkommen til
din nye bolig





Emera Eiendomsmedling ved ønsket
velkommen til Myrhaugen 25C! Foto:
Joakim Karlsen.



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 9 750 000,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

15653.3 m² (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

244 840,-

EIEFORM

Eierseksjon

TOTALPRIS

9 994 840,-

ANTALL SOVEROM

3

FELLESKOSTNADER

4 282,- pr. mnd

ETASJE

3

FELLESFORMUE

15 654,-

BYGGEÅR

1979

BRA-I/BRA TOTAL

106/113 kvm

ENERGIMERKING

C - Rød

Din megler



Didrik Tollefsen

Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

didrik.tollefsen@emera.no

+47 469 28 782





Eksklusiv og påkostet 4-R m/ eksepsjonell utsikt, tre gode soverom og to delikate bad. Solrike balkonger. Garasje m/ EL.

Her presenteres Myrhaugen 25 C - En moderne og gjennomgående 4-roms selveierleilighet som kombinerer eksklusiv stil med smart arealutnyttelse. Boligen byr på åpen stue- og kjøkkenløsning, to delikate bad, separat vaskerom og walk-in closet, tre gode soverom og to romslige balkonger. Leiligheten ligger høyt og fritt, uten innsyn og med en utsikt og solgang som virkelig må oppleves.

Høydepunkter:

- Pusset opp i 2021 med høy standard - utvendig totalrenovert av sameiet 2017
- Panoramautsikt m. fjordgløtt
- Moderne HTH-kjøkken med kjøkkenøy og integrerte hvitevarer
- Gasspeis i stuen
- To balkonger på tot. ca. 22 kvm - sol fra oppgang til nedgang
- Varmtvann inkl
- Tilbaketrukket beliggenhet med gode gjesteparkeringsplasser inne
- Flotte turområder og kort vei til Røa sentrum



Entreen fungerer som et elegant bindeledd mellom leilighetens ulike soner.





lInnfelte downlights i oppholdsrommet gir en jevn og behagelig belysning.





Store vinduer med 3-lags glass fra 2017
slipper inn rikelig med lys.





En stemningsfull gasspeis fra Heat & Glo bidrar med ekstra varme og atmosfære.





Leiligheten ble pusset opp i 2021 med gjennomtenkte materialvalg.









Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn med dampfunksjon, mikro og platetopp.



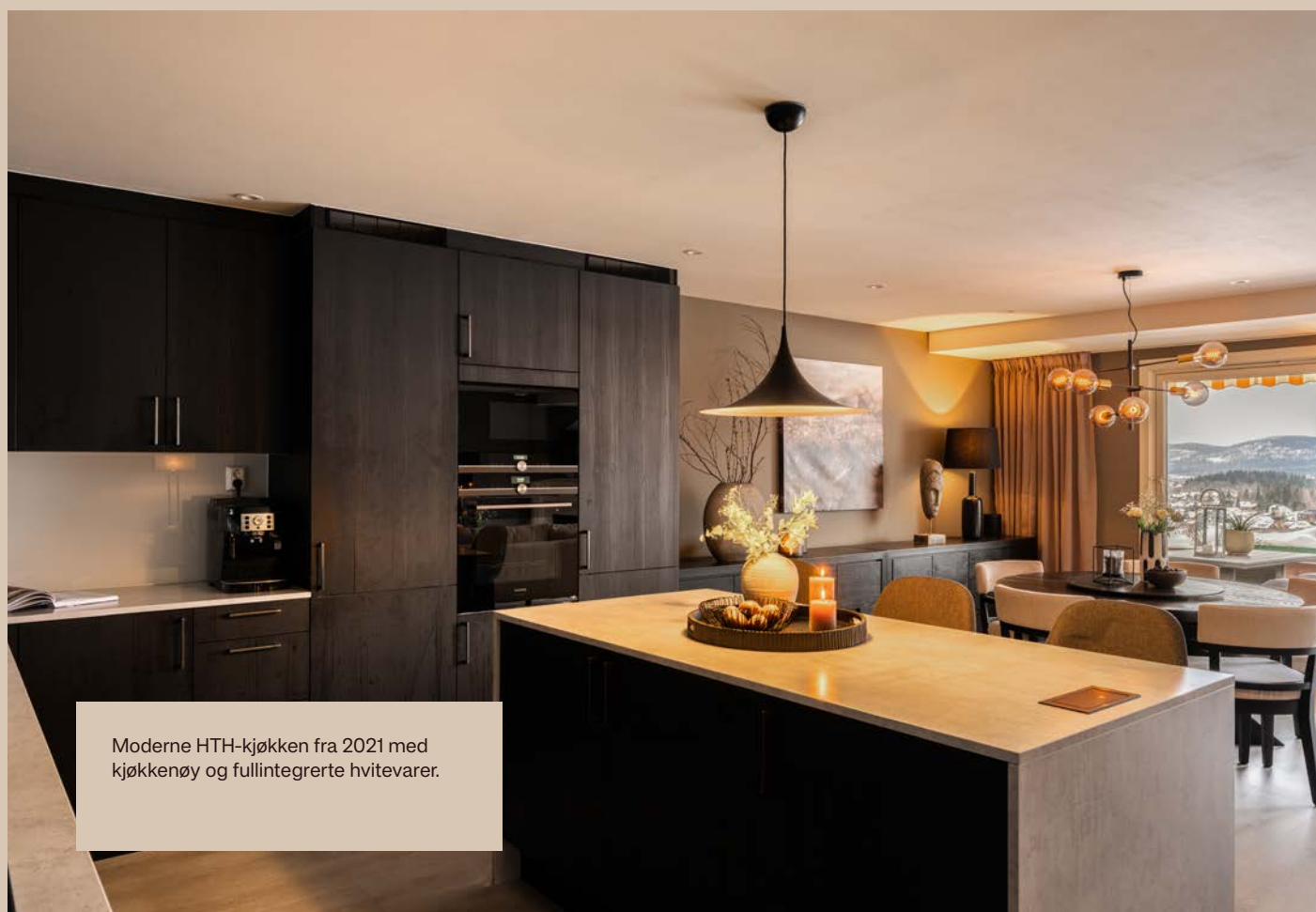


Rikelig med skap- og benkeplass, med laminat benkeplate og glatte fronter.

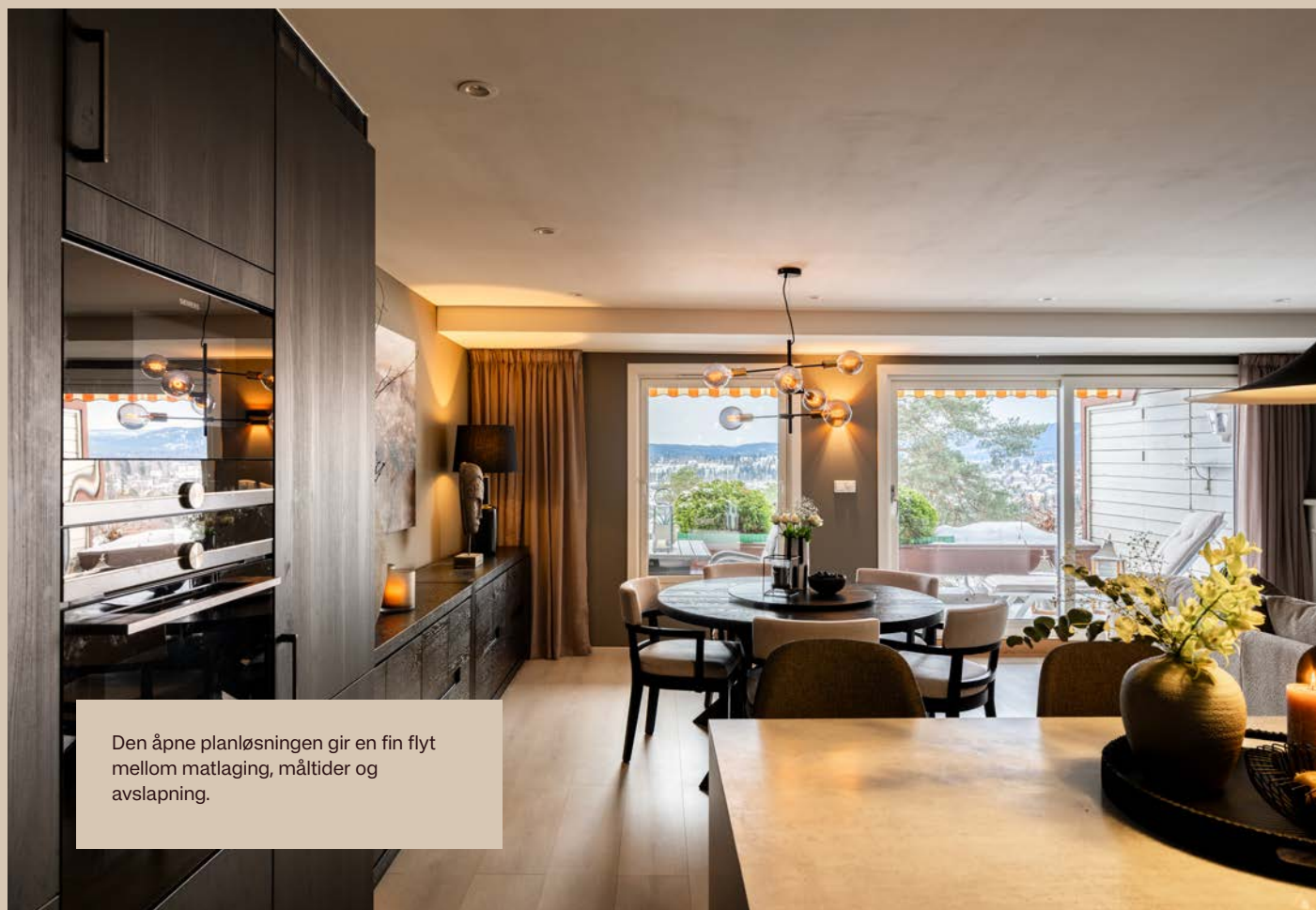








Moderne HTH-kjøkken fra 2021 med kjøkkenøy og fullintegrerte hvitevarer.



Den åpne planløsningen gir en fin flyt mellom matlaging, måltider og avslapning.



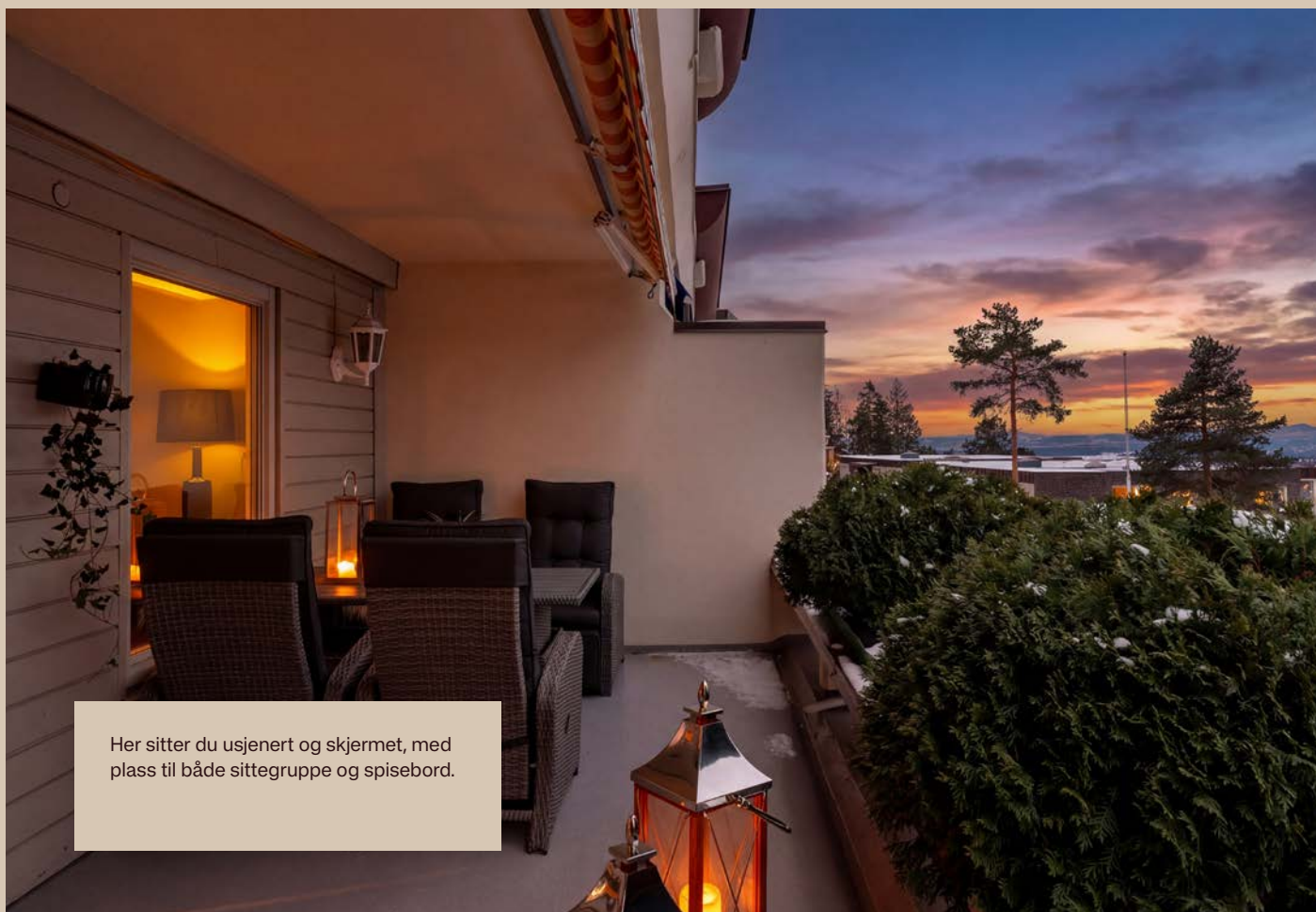
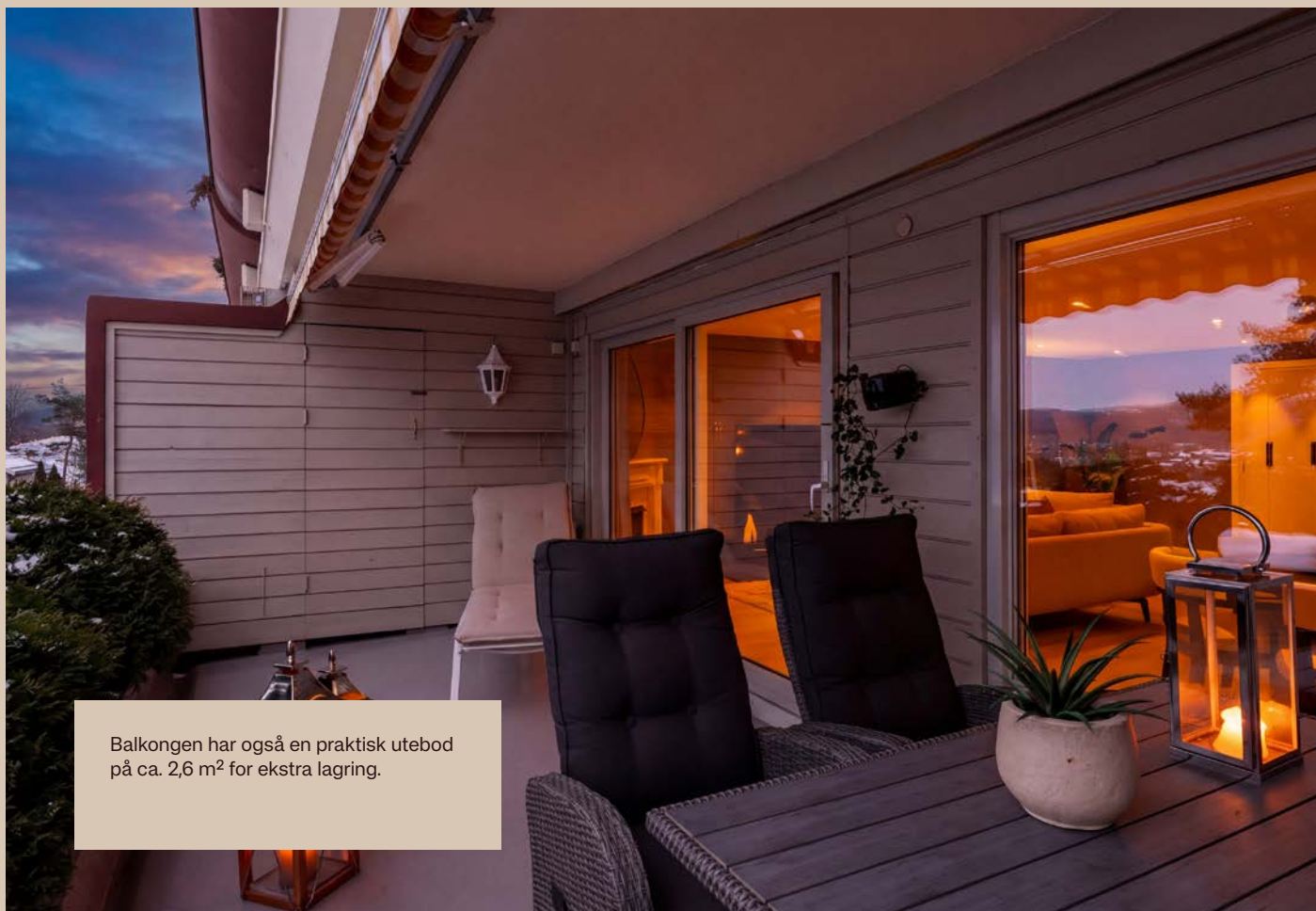


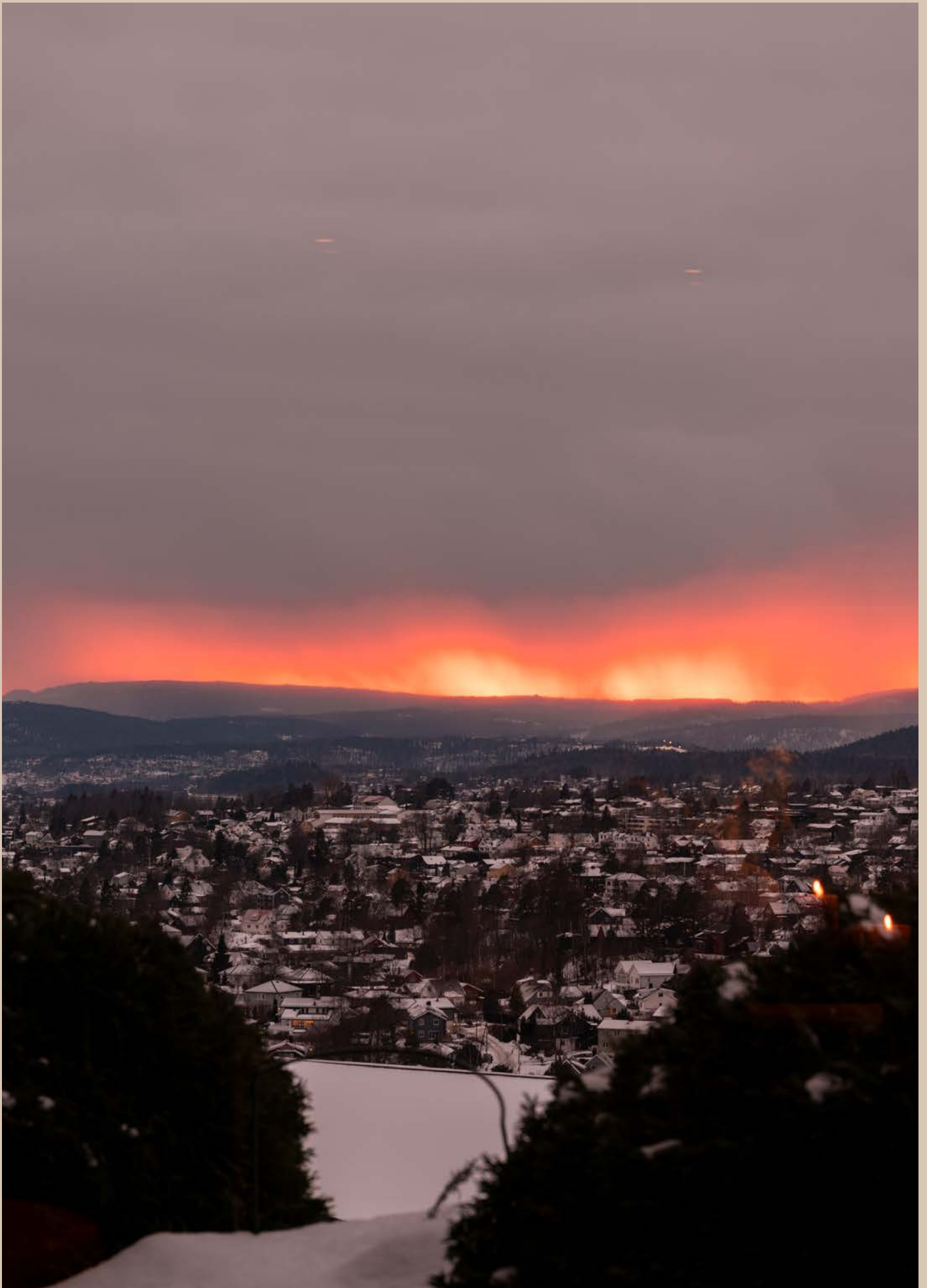




Den vestvendte balkongen på ca. 14,2 m² er en herlig forlengelse av stuen.









Romslig hovedsoverom med overflater pusset opp i 2021.





Fra hovedsoverommet er det direkte adkomst til walk-in og et privat baderom.





Praktisk walk-in-closet med åpen skap- og skuffeløsning i elegant, mørk utførelse.





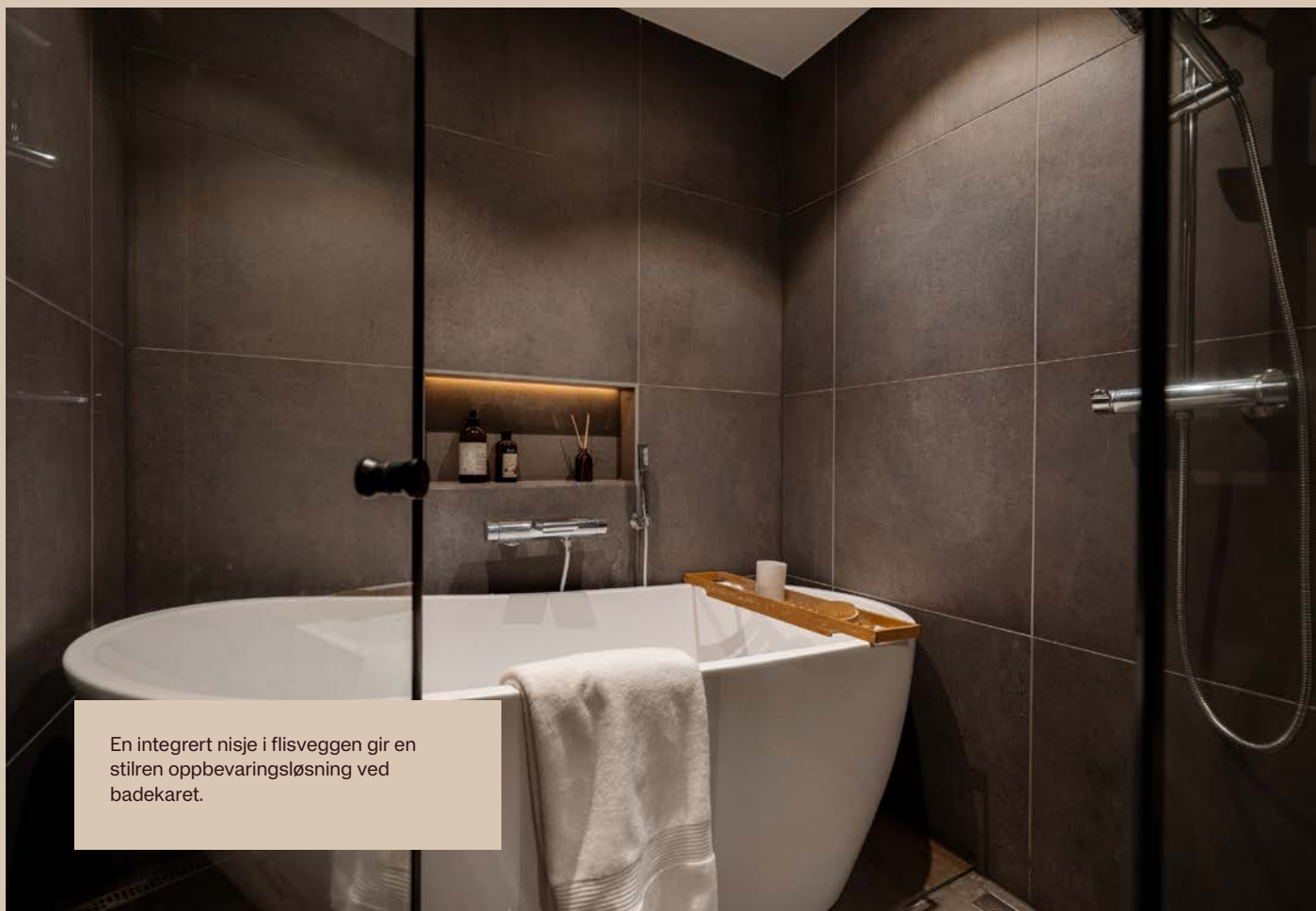
Dette er en skjermet sone, perfekt når man har gjester og ønsker noe eget og privat.



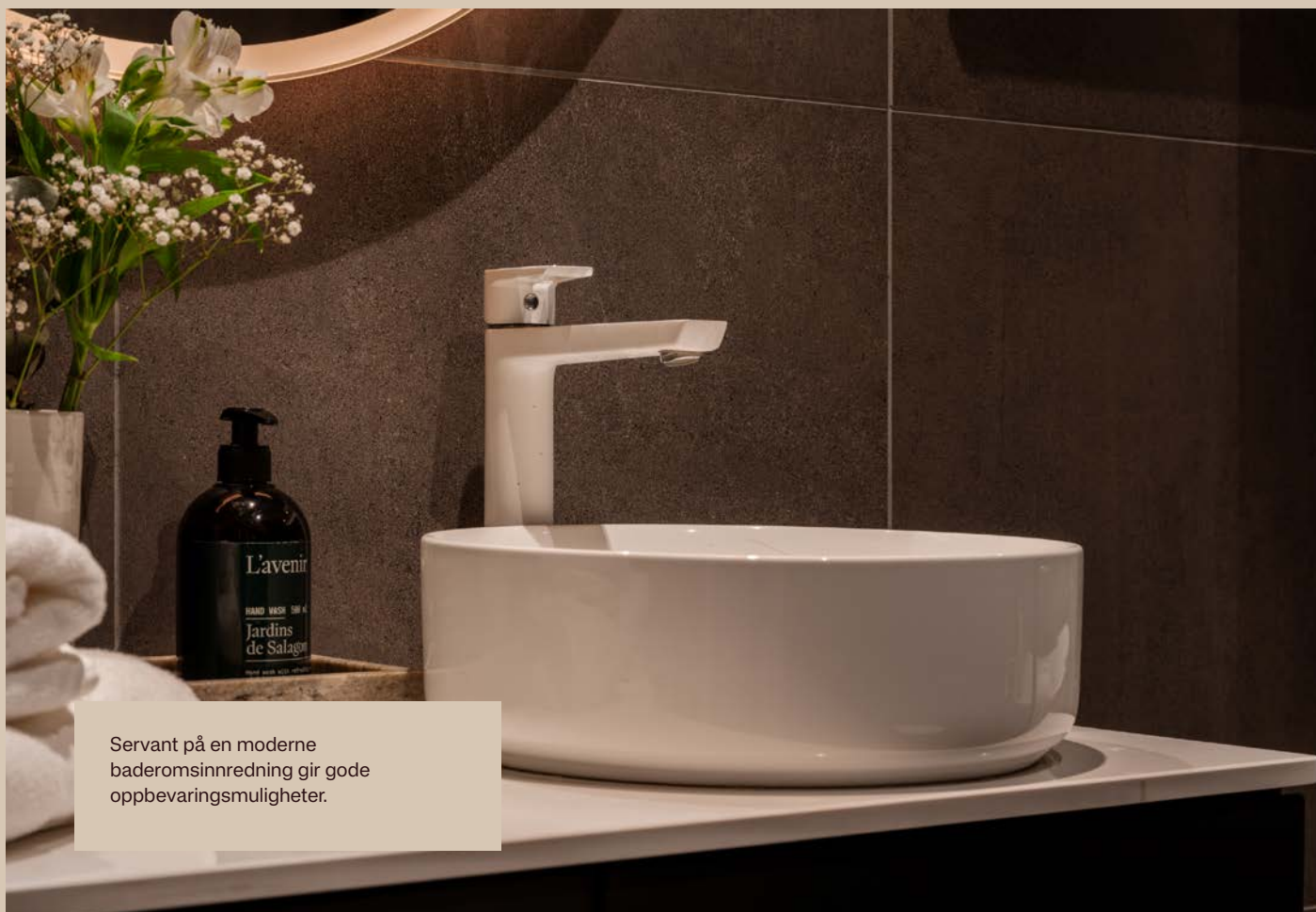


Eksklusivt hovedbad fra 2021 med både
badekar og dusj, samt store, tidsriktige
fliser.





En integrert nisje i flisveggen gir en stilren oppbevaringsløsning ved badekaret.



Servant på en moderne baderomsinnredning gir gode oppbevaringsmuligheter.



Badet har elektrisk gulvvarme for ekstra komfort i hverdagen.



Leilighetens andre soverom har en god størrelse, egnet for gjesterom eller barnerom.





Det tredje soverommet har utgang til egen balkong og er ideelt som kontor.



A photograph of a modern balcony. On the left, a large glass door with a light-colored frame is partially open, revealing a glimpse of the interior. The balcony floor is a smooth, light-colored material. Along the right wall, which is painted a warm, light yellow, there are two white, lantern-style outdoor lights mounted on the wall. Further back, a small white table is set with two black-framed chairs that have grey cushions. A small potted plant sits on the table. To the right of the table, a large, light-colored, textured ceramic pot holds a variety of plants, including some with red and yellow flowers. A black metal side table is partially visible in the bottom right corner. The overall atmosphere is bright and inviting.

Den østvendte balkongen på ca. 8,4 m²
er et perfekt sted for morgenkaffen.





Badet er innredet med dusjhjørne med svingbare glassdører og speilskap med lys.



Separat vaskerom fra 2021 med fliser, gulvvarme og opplegg for vaskemaskin.



Entreen gir et svært godt og elegant førsteinntrykk og fungerer som et bindeledd mellom de ulike sonerne.





Rommet er åpent med en romslig løsning, og har god plass til oppbevaringsløsninger.





Gjennomgående bruk av lyse farger og materialer gir en luftig følelse.

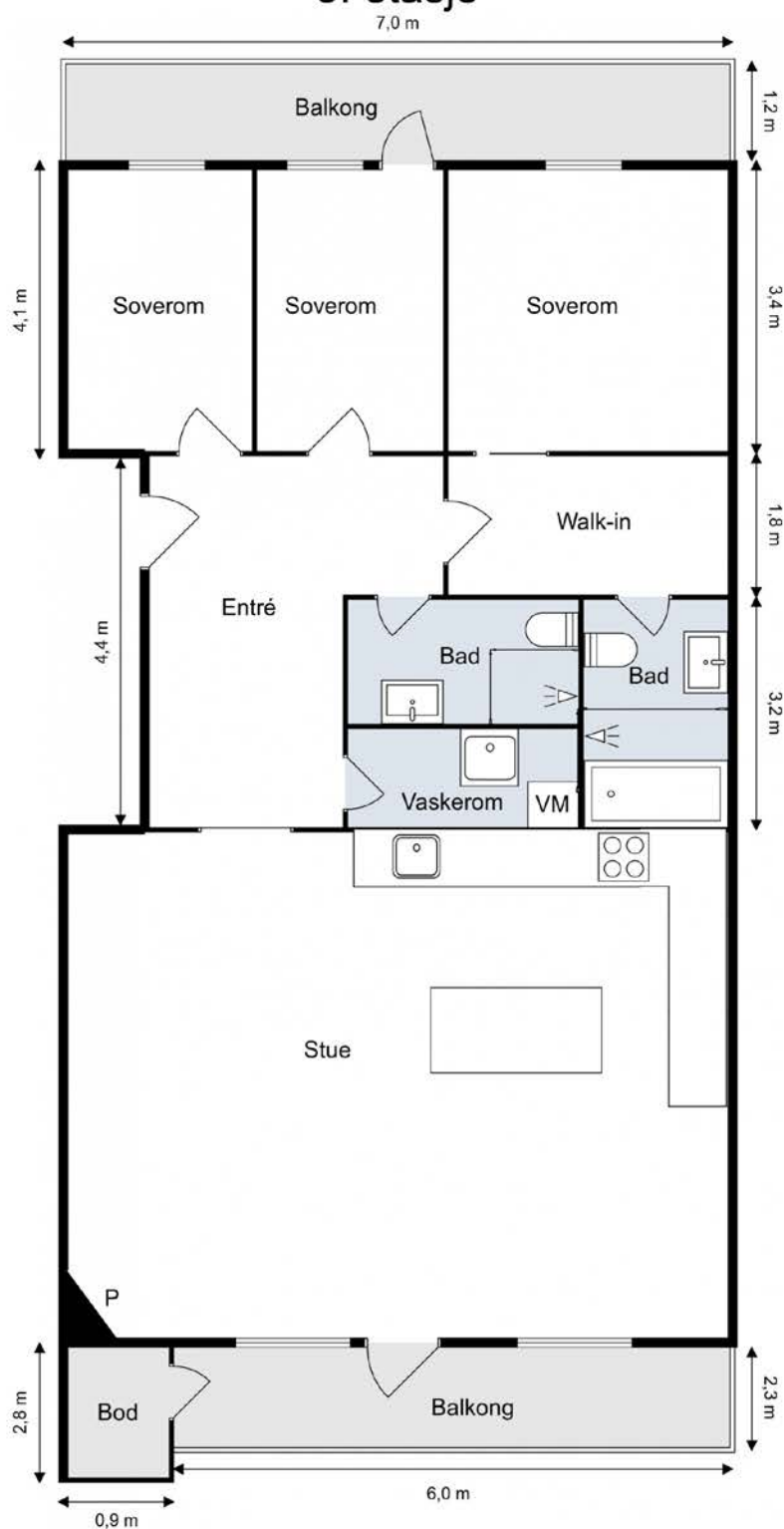






Myrhaugen 25 C, 0752 OSLO

3. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme



Eiendommen ligger tilbaketrukket og rolig til i en blindvei i et svært veldrevet sameiet.





Beliggende i et veletablert og
barnevennlig boligområde på Røa.





Her har du kort vei både til marka og til Røa sentrum med de fleste servicetilbud.

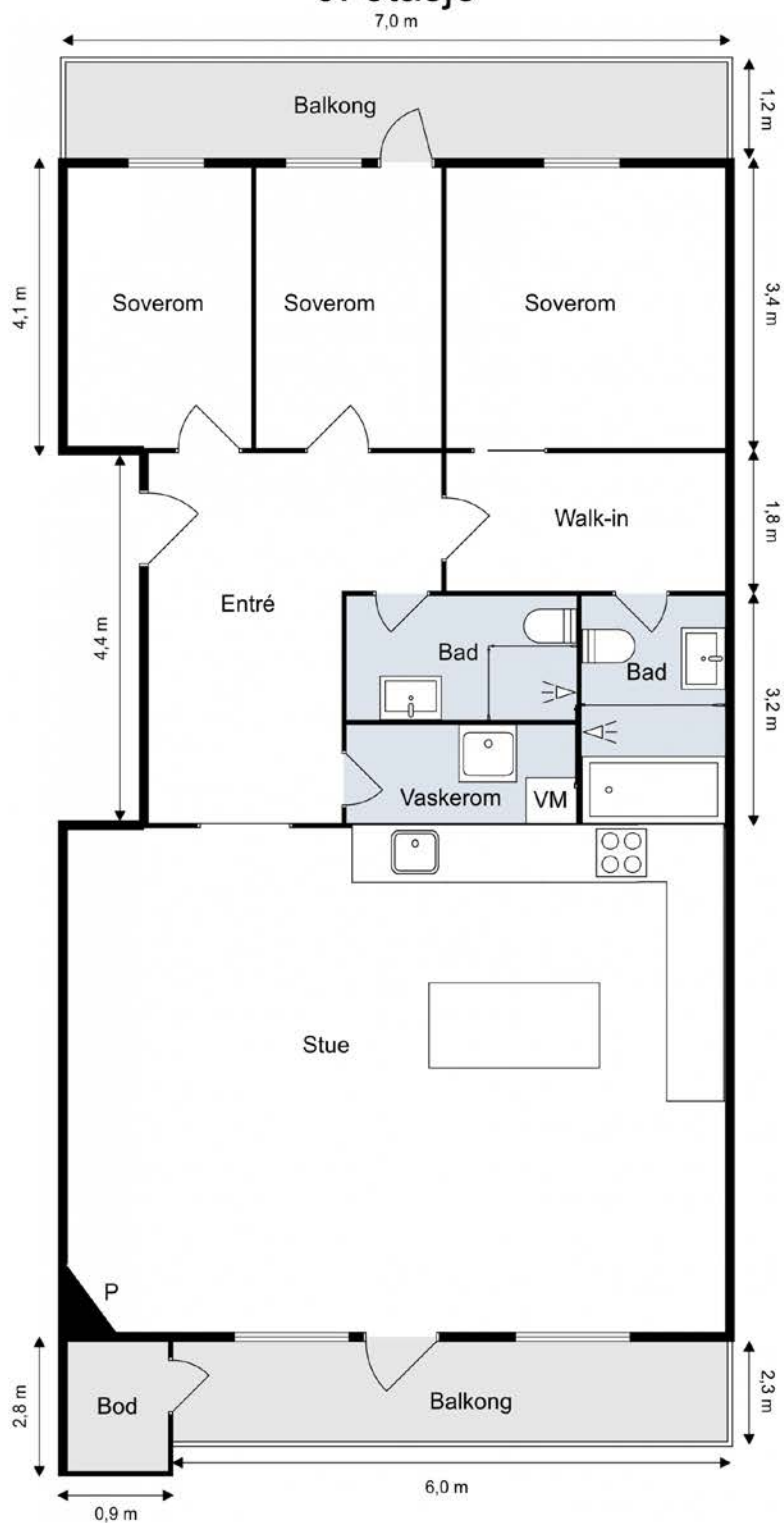


Planteegning



Myrhaugen 25 C, 0752 OSLO

3. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

MYRHAUGEN 25C

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 9 750 000

Omkostning kjøper

9 750 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

243 750 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

244 840 (Omkostninger totalt)

9 994 840 (Totalpris inkl. omkostninger)

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

10 008 340 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 9 994 840

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 282,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene fordeles på følgende måte:

- Lån nr: 9820799127; Adm. lån 1 - Akonto renter: kr. 0,00,-

- Lån nr: 9820799127; Adm. lån 1 - Akonto avdrag: kr 0,00,-

- Kabel-TV : kr. 450,00,-

- Felleskostnader: kr. 3 831,61,-*

* Felleskostnadene inkluderer bl.a. div. honorarer, personalkostnader, drift og vedlikehold, forsikringer, kommunale avgifter og varmtvann.

Sameiet har et lån med flytende rente, og endringer i rentenivået kan påvirke størrelsen på felleskostnadene i fremtiden. Styret i sameiet bestemmer om og når felleskostnadene skal justeres. Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Eiendomsskatt

Kr 2 383,- (2025)

Selger har informert om at eiendomsskatten for 2025 var kr. 2 383.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Fellesgjeld

Lånebetingelser fellesgjeld: Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS

Lånenummer: 98207991279

Type: Annuitetslån, 12 terminer per år.

Restsaldo: 2 955 852,39

Innfrielsesdato: 30.10.2031

Type Rente: Flytende rente

Rente: 6,90%

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet for boligen:

Bank: OBOS-banken AS

Lånenummer: 98207991279

Restsaldo: kr. 0,00,-
 Kapitalkostnader: kr. 0,00,-
 Administrasjonsavtale: Ja
 Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Lånet er nedbetalt.

Sikringsordning

Sameiet har ikke sikringsordning.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke kabel-tv og bredbånd fra Telia er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 15 654 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 2 113 469 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 8 453 874 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten er attraktivt beliggende i et veletablert, rolig og barnevennlig boligområde i Ullern/Røa-området i Oslo. Området kjennetegnes av grønne omgivelser, lite trafikk og et trygt bomiljø, samtidig som du har kort vei

både til byen og til noen av Oslos flotteste tur- og friluftsområder. Eiendommen ligger høyt og fritt, tilbaketrukket langs en blindvei, med svært gode solforhold gjennom hele dagen og sen kveldssol. Beliggenheten er usjenert og skjermet, med åpen utsikt over nærområdet, skogkledde åser og fjorden i det fjerne.

Like i nærheten finner du Mærradalen, et naturskjønt og dramatisk dalsøkk med rikt dyre- og fugleliv. Turstien følger Mærradalsbekken og gir fine naturopplevelser året rundt. Herfra kan du fortsette langs Lysakerelva mot Fossum og videre til Bogstadvannet, et populært sted for bading om sommeren og skøyter og ski vinterstid. Langs turveien er det også etablert tufteanlegg som gir gode muligheter for utendørs styrketrening.

I nærområdet ligger Bogstad gård, som byr på kafé, museum, butikker og aktiviteter for barn. Like ved finner du også Oslo Golfklubb, kjent for å ha en av Europas beste golfbaner. For idrett og trening har Røa IL flotte anlegg og et bredt aktivitetstilbud, og Røabadet ligger innen gangavstand med moderne fasiliteter som 25-meters basseng, spa, barnebasseng, sklier og klatrevegg. For alpine aktiviteter ligger Tryvann alpinanlegg omtrent 20 minutter unna med bil.

Daglige innkjøp kan enkelt gjøres på Joker, Rema 1000, Kiwi, Coop Mega og Meny i nærområdet. Røa sentrum, som nylig er oppgradert, byr på to store kjøpesentre i tillegg til et godt utvalg av frittstående butikker, bakerier, kaffehus og restauranter. Nye Røa Torg er et hyggelig samlingspunkt med servicetilbud som Vinmonopol, apotek, bibliotek, treningssenter og spisesteder, samt sosiale arrangementer gjennom året. For ytterligere shopping og bymessige tilbud ligger CC Vest, Majorstuen og Oslo sentrum lett tilgjengelig både med bil og kollektivtransport.

Kollektivtilbudet i området er svært godt, med buss, T-bane og flybuss. Nærmeste bussholdeplasser er Møllefaret og Ullerntoppen, med hyppige avganger mot blant annet Lysaker og sentrum. Røa T-banestasjon

ligger i gangavstand og gir rask forbindelse til Majorstuen og Oslo S.

Området er spesielt godt tilrettelagt for barnefamilier, med gangavstand til flere barnehager og skoler, blant annet Lysejordet barneskole, Bjørnsletta ungdomsskole, Persbråten videregående skole og Ullern videregående skole. Det er også kort vei til lekeplasser, fotballbaner, lysløyper, skiløyper og øvrige fritidstilbud.

Parkering

Det følger én garasje plass med hver seksjon i sameiet ved salg. Garasjeplassen som tilhører denne leiligheten er nummer 89.

Sameiet har tilrettelagt for elbillading, og kostnaden for dette faktureres etter gjeldende spotpris. Ved overdragelse av garasjeplassen påløper et administrasjonsgebyr.

Selger har opplyst at ladeboks ble installert i 2019, men at den ikke har vært i bruk ettersom husstanden ikke har hatt elbil. Ved behov for bruk kan styret kontaktes for aktivering.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 15653.3 m²

Tomten er pent opparbeidet med steinbelagte internveier, lekeplass, sittegrupper, plenareal, trær, beplantninger og felles sykkelparkering.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokk, blokk 1 i Myrhaugen 25 A, B, C, og D., datert 25.01.1980. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for:

- Ventilasjonsanlegg, datert 11.05.1979
- Ferdigattest for fasadeendringer og vedlikeholdsarbeid/ rehabilitering 09.03.2018

Lovlighet, byggetegninger:

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

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger, men disse samsvarer ikke med dagens bruk. Kjøkken er flyttet til stue, og rom der kjøkken opprinnelig var, er innredet som bad. (Det er ukjent om brannskille er brutt ved etablering av bad).

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 25.01.1980.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom: Entré, stue/kjøkken, tre soverom, hovedbad, gjestebad, vaskerom og walk-in closet. Leiligheten har en vestvendt balkong på ca. 14,2 m² samt en østvendt balkong på ca. 8,4 m².

I tillegg disponerer leiligheten en utebod på ca. 2,6 m² på balkongen og en kjellerbod på ca. 4,4 m². Leiligheten har også en garasjeplass.

Areal

BRA - i: 106 m²

BRA - e: 7 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 113 m²

TBA: 22 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 m² Kjellerbod

3. etasje

BRA-i: 106 m² Entré, hovedbad, gjestebad, walk-in closet, vaskerom, 3 soverom, kjøkken og stue

BRA-e: 3 m² Utebod

TBA fordelt på etasje

3. etasje

22 m² 2 balkonger

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Ikke målbare arealer

Fellesareal:

- En utebod på ca. 2,6 m².

- En kjellerbod på ca. 4,4 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Bygningssakkyndigs kommentar til

arealoppmåling

Lovlighet, byggetegninger:

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

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger, men disse samsvarer ikke med dagens bruk. Kjøkken er flyttet til stue, og rom der kjøkken opprinnelig var, er innredet som bad. (Det er ukjent om brannskille er brutt ved etablering av bad).

Standard

Dette er en gjennomgående og oppgradert leilighet med en arealeffektiv planløsning og to balkonger. Boligen ble pusset opp i 2020-2021 og har en moderne standard

med gjennomtenkte materialvalg. Her finner du blant annet et HTH-kjøkken i åpen løsning med stuen, to flislagte bad, et separat vaskerom og tre soverom. Innfelte downlights i alle rom gir en jevn og god belysning. Utvendig ble fasade, terrasser, boder, samtlige vinduer og dører, samt garasjeanlegg, postkasser og dørklokker renoveret i perioden 2017–2020 i regi av sameiet. Arbeidene ble utført med fokus på slitesterke materialer og høy kvalitet, og har gitt eiendommen et helhetlig og godt uttrykk.

Entré:

Entreen gir et svært godt og elegant førsteinntrykk og fungerer som et bindeledd mellom leilighetens ulike soner. Herfra er det direkte tilgang til stue og kjøkken, samt en gang som leder videre til soverommene og badene. Vaskerommet ligger også praktisk tilknyttet entreen. Rommet er lyst og luftig med en romslig løsning, og har god plass til oppbevaringsløsninger for både sko og yttertøy.

Stue og kjøkken:

Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken skaper et sosialt og luftig allrom. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, og en gasspeis fra Heat & Glo bidrar med ekstra varme og stemning. Store vindusflater mot balkongen slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en lys og luftig atmosfære. Kjøkkenet fra HTH ble montert i 2021 og har en innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask. Alle hvitevarer er integrerte: platetopp, stekeovn med dampfunksjon, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. En kullfilterventilator er plassert over kokesonen, og for ekstra trygghet er det montert Waterguard og komfyrvakt. Kjøkkenet har en praktisk kjøkkenøy for ekstra oppbevaring og benkeplass. Det gjøres oppmerksom på at leilighetens planløsning avviker fra de opprinnelige byggetegningene. Kjøkkenet er flyttet inn i stuen, og det tidligere kjøkkenarealet er omgjort til bad. Denne bruksendringen er ikke omsøkt eller godkjent av kommunen.

Balkong:

Fra stuen har du direkte utgang til en romslig, vestvendt balkong på ca. 14,2 m². Noe som er en herlig forlengelse av oppholdsrommet. Her kan du nyte ettermiddags- og kveldssolen i rolige omgivelser, med god plass til både sittegruppe og spisebord. Balkongen er delvis overbygget og utstyrt med markiser som gir behagelig skjerming på solrike dager. Store blomsterkasser skjærer for innsyn og tilfører et frodig og privat preg. Balkongen har også en praktisk utebod. Fra uteplassen kan du i tillegg glede deg over en flott og sjeldent god utsikt over nærområdet, en kvalitet som virkelig løfter helhetsinntrykket.

Våtrom:

Hovedbadet ble eksklusivt oppusset i 2020 og fremstår som moderne, stilrent og gjennomført. Badet er helfliset med store, tidsriktige fliser på både gulv og vegger, og har behagelig elektrisk gulvvarme som gir ekstra komfort i hverdagen. Innredningen består av veggghengt toalett og servant med tilhørende baderomsinnredning som gir oppbevaringsmuligheter. Dusj- og badesonen er elegant avskjermet med glassdører, og rommer både et lekkert badekar og dusj. En integrert nisje i flisveggen gir en praktisk og stilren oppbevaringsløsning.

Leilighetens andre bad ble renoveret i 2021. Badet har store, lyse og moderne fliser på gulv og vegger, samt elektrisk gulvvarme. Innredningen består av et veggghengt klosett, servant på innredning, speilskap med belysning og et dusjhjørne med svingbare glassdører. Rommet har mekanisk avtrekk.

I tillegg har boligen et svært praktisk og separat vaskerom, renoveret i 2021. Rommet er flislagt med elektrisk gulvvarme og har en innredning med vaskekum og benkeplate i laminat. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon skjer via en lufteluke.

Soverom:

Leiligheten har tre soverom, alle pusset opp i 2020 med moderne overflater som skaper et stilrent og helhetlig

uttrykk. Hovedsoverommet nås via en tilhørende walk-in-closet med åpen skap- og skuffeløsning i elegant, mørk utførelse. Herfra er det også direkte adkomst til hovedbadet, noe som skaper en privat og skjermet sone, perfekt når man har gjester og ønsker noe eget og privat. De to øvrige soverommene har gode størrelser og fleksible bruksmuligheter, enten som gjesterom, barnerom, hjemmekontor eller hobbyrom. Det ene rommet har i tillegg direkte utgang til en østvendt balkong, hvor du kan nyte morgningen i rolige omgivelser.

Balkong:

Den østvendte balkongen er på ca. 8,4 m² og har rekkverk av stålkonstruksjoner med glassfelt. Per i dag er balkongen innredet med utestoler og bord. Balkongen er overbygget og utstyrt med markiser som gir behagelig skjerming.

Overflater:

Gulvoverflater: Laminat i stue, kjøkken og soverom. Fliser med elektrisk gulvvarme i hovedbad, gjestebad og vaskerom.

Vegger: Malte plater og betong i stue og soverom. Fliser i hovedbad, gjestebad og vaskerom.

Himling: Malte plater med innfelte downlights i alle rom.

Lagring:

Leiligheten har gode lagringsmuligheter med et innvendig walk-in closet. I tillegg disponerer seksjonen en utebod på ca. 2,6 m² og en kjellerbod på ca. 4,4 m².

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Alle fastmonterte gjenstander medfølger, herunder alle hvitevarer på kjøkkenet (kjøleskap, fryser, kokeplate med ventilasjon, ovn med dampfunksjon, mikrobølgeovn og

oppvaskmaskin), samt garderober på soverom og i gangen, og skap på vaskerommet. Taklamper og gardiner kan kjøpes etter ønske.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Marcus Bratland

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 - Ja, kun av faglært
 - Bad og våtrom er totalrenovert i 2021. Det er etablert to nye bad samt ett vaskerom.
 - Arbeid utført av Vinderen Bygg Mesterbedrift AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- Ja. Alle våtrom har ny membran fra autoriserte foretak.

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

- Ja. Selger har observert bobler på taket over terrassen på solsiden etter renovering i regi av sameiet. Forholdet er meldt til styret/entreprenør, som har opplyst at dette

anses som normalt. Selger har ikke observert lekkasje eller følgeskader.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja, kun av faglært
- Det elektriske anlegget, inkludert alle ledninger, ble komplett fornyet i forbindelse med totalrenovering i 2021.
- Arbeid utført av Proff Elektriker AS

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja. Det elektriske anlegget i boligen er kontrollert av Proff Elektriker AS. I tillegg er peis og ventilasjon sist kontrollert i 2025, i regi av sameiets styre.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ja. Ladeboks installert i garasjen i 2019. Den har ikke vært i drift, da det ikke har vært elbil i husstanden. Ved behov for bruk kan styret kontaktes for aktivering.

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

- Ja, kun av faglært
- Terrasse, garasje, tak og fasade ble renoveret i 2017 av sameiet.
- Arbeid utført av Selvaag AS

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

- I 2024 ble det observert rotter og mus i boder og på terrasser i en annen oppgang. Sameiet har inngått avtale med Anticimex om bekjempelse av gnagere. Selger har ikke observert rotter eller mus på egen terrasse eller i egne boder.

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring

for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygning:

Selveierleilighet i boligblokk bygget i 1979. Bygningen er fundamentert med betong til stedlige masser, med grunnmur av betong. Yttervegger er oppført med betong/murverk og ble renoveret i 2017 i regi av sameiet, ifølge selger. Etasjeskillere er av betong.

Tak:

Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfaltakbelegg/ folie e.l (ikke besiktiget).

Pipe/Ildsted:

Det er installert en gasspeis i stuen av merket Heat & Glo. Eier opplyser at alder kan være tilbake til 2010.

Vinduer:

Vinduer med 3-lags pressglass, produsert i 2017.

Dører:

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags pressglass, produsert i 2017. Innvendige dører er formpressede med ett speil. Det er en skyvedør med glassfelt i stuen.

Balkong/terrasse:

En vestvendt balkong på ca. 14,2 m² og en østvendt balkong på ca. 8,4 m², begge i betongkonstruksjon. Rekkverket på den vestvendte balkongen er av betong, mens den østvendte har rekkverk av stålkonstruksjoner med glassfelt. Balkongene ble renoveret i 2017 i regi av sameiet, ifølge selger.

VVS-installasjoner:

Vannledninger av plastrør (rør-i-rør) fra 2021. Avløpsrør av plast fra 2021. Boligen har sentral varmtvannsberedning.

Ventilasjon:

Boligen har mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og tilluft via luftespalter i vinduer. Hovedbad og gjestebad har mekanisk avtrekk. Vaskerommet har naturlig ventilering via lufteluke. Kjøkkenet har kullfilterventilator.

Tekniske detaljer:

Boligen varmes opp av elektrisk varme og gasspeis, med elektrisk gulvvarme på bad. Det er installert waterguard under vask på kjøkken og komfyrvakt.

Utebod:

En utebod på ca. 2,6 m².

Kjellerbod:

En kjellerbod på ca. 4,4 m².

Elektrisk anlegg: Anlegget har automatsikringer. Det er utført en forenklet kontroll, og det bemerkes at bygningssakkyndig ikke har elektrokompetanse. Kontroll

av autorisert firma anbefales generelt.

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

- Nei

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

- 2021

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

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

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?

- Ja Det elektriske anlegget er totalrenovert i 2021 av autorisert elektroinstallatør, og det foreligger dokumentert sluttkontroll uten avvik. Utvidet el-kontroll anbefales likevel, ettersom dette faller utenfor takstmannens kompetanseområde. Opplysninger gitt av eier.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn | Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet og mellom 10-20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Avviket er målt gjennom stuerommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp, men det anses ikke å være noen umiddelbare tiltak nødvendig. Det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

- Vaskerom - Ventilasjon | Rommet har kun naturlig ventilasjon. NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt til felles kanaler for bygget. Det er vanskelig å etablere en annen løsning da det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

- Kjøkken - Avtrekk | Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). NS3600 krever mekanisk avtrekk. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget. Det er ikke behov for utbedringstiltak, da det ikke alltid er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av

bygningen.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Det er ikke avdekket forhold som gir TG3.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank | Sentralt varmtvannsberedning.

- Hovedbad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

- Gjestebad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

- Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Helse, miljø og sikkerhet:

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m". Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Øvrig informasjon

Adresse

Myrhaugen 25C, 0752 OSLO

Gnr. 28, bnr. 830, snr. 23, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.

Selger

Jian Li

Sameie

Ullernbakken Boligsameie

Organisasjonsnummer: 983633382

Ullernbakken Boligsameie er et veldrevet boligsameie. Sameiet benytter Vibbo.no for internkommunikasjon og deling av informasjon til beboerne.

Svar fra styre 10.02.2026:

Foreligger det noen planer om vedlikehold/prosjekter eller lignende i sameiet i nær fremtid?

- Det er ikke planlagt større endringer / utbedringer. Dermed heller ingen økning i fellesutgifter.

Har du/dere en oversikt over tidligere vedlikehold/oppgraderinger i sameiet som vi kan få tilsendt?

- Forrige store prosjekt var gavl-vegger og fasader, som ble utført i 2017. Dører er også skiftet ut relativt nylig (2021, mener jeg). Alt dette er betalt av de forskjellige beboerne, og det har aldri blitt opprettet noe felleslån i den forbindelse.

Ser sameie har felles grunnpakke for tv/internett, som er inkludert i fellesutgiftene. Hvilken leverandør?

- Telia er vår TV/Internett-leverandør.

Er det ellers noe som styret ønsker at vi informerer nye eiere om?

- Styret har først og fremst fokus på generelt vedlikehold, og jobber med en vedlikeholdsplan som skal sørge for at vi unngår at kritiske punkter (rør, pakninger, elektriske koblinger m.m.) går i stykker og forårsaker skader vi kunne ha unngått.

Innmelding i OBOS kr 500,-:

Forretningsfører krever OBOS-medlemskap. Innmelding innebærer en engangssum på 300 kroner for andelskapital, samt en årlig kontingent på 200 kroner.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Sameiets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring Asa

Polisenummer fellesforsikring: 57130342

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

Forkjøpsrett: Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse: Det foreligger ikke krav til styregodkjennelse av ny sameier. Sameiets styre ved forretningsfører, skal underrettes om alle eierskifter.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Årsresultatet for 2023 viser et overskudd på om lag 700 000 kroner, mens resultatet for 2024 var et overskudd på cirka 400 000 kroner. Det budsjetterte årsresultatet for 2025 er et underskudd på 86 000 kroner. Budsjettet tar ikke hensyn til innbetaling av fellesgjeld, som i de to foregående årene blant annet har bidratt til et positivt årsresultat.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Selger har opplyst at dugnad praktiseres, og styret arrangerer dette to ganger årlig.

Energimerke

Energikarakter: C

Energifarge: Rød

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Gasspeis i stuen, som selger har opplyst at sameiet får årlig kontrollert av fra Alfa Olis Gass & VV AS for trygghet og vedlikehold.
- I tillegg finnes en panelovn på ett av soverommene, som gir ekstra komfort og fleksibel oppvarming.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket for 2025 var ca. 2 750 kWh, noe som utgjorde kr. 5 600,- for hele året.

Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulerings og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015 Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan som kan få betydning for en rekke eksisterende reguleringsplaner i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider eller prosjekter i nærliggende områder, anbefales det å gjøre søk i Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>.

Kommuneplaner:

- KDP-17: Flate: Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Eiendommen er regulert til:

- S-2208 Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 28, bnr. 802, 818, m.fl., Felt J,Ullern. Byggeområde for boliger, friområde og trafikkområde. Eldre reguleringsplan. Flate: Bolig m.tilh. anlegg
- S-2105 Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 10, bnr. 67 m.fl., gnr. 28, bnr. 3, 309, 465 m.fl., Ullern, som reguleres til byggeområde for boliger med tilhørende anlegg. Tomter for offent- lige bygninger, friområde og trafikkområde. Eldre reguleringsplan. Flate: Offentlig gang-/sykkelvei.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker i nærområde:

- Det er ingen pågående plansaker i nærområde per nå.

Pågående byggesaker i nærområde:

- Saksnummer 202518841: Myrhaugen 24 - 26 - 28 - Oppføring av tre eneboliger og riving av enebolig og garasje. Status: Under behandling
- Saksnummer 202509910: Øvre Myrhaugen 14 - forhåndskonferanse, riving og bygging av garasje. Status: Under behandling

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/28/830/23:

14.12.1971 - Dokumentnr: 21816 - Rettigheter iflg. skjøte Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:830
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.1975 - Dokumentnr: 3019 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:830
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.1977 - Dokumentnr: 12738 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:830
Gjelder denne registerenheten med flere

12.05.1978 - Dokumentnr: 10273 - Erklæring/avtale
RETT TIL BILOPPSTILLINGSPASS NR 82
Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.2008 - Dokumentnr: 661464 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Myrhaugen godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.
Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune.
Gjelder denne registerenheten med flere

12.05.1978 - Dokumentnr: 10273 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 23

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/100

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 100 SEKSJONER

SEKSJON NR 1-20 OG 22-100 HAR ANDEL AV SNR 21

24.08.1978 - Dokumentnr: 922577 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr 28 bnr 970 og 971
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:830
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2009 - Dokumentnr: 664323 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 101
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/102
Snr: 102
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/102
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/102

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private.

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei, med privat gangvei frem til bygget.

Utleie

Adgang til utleie: En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men må sende melding om leieforholdet med navn på leietaker til styret senest 2 uker før innflytting skjer.

Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Dersom selger ikke har gitt informasjon om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon om radon og krav til nivåer, se <https://dsa.no/radon>.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Foto: Joakim Karlsen

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold

til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har

påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 60 000,00

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 1 500 pr. stk.

Markedspakke: kr 24 850

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9 900

Grunnpakke bolig Info: kr 14 300

Eierskiftegebyr: kr 6 725

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 62 725,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 184 775,00. Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Didrik Tollefsen

Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

didrik.tollefsen@emera.no

Tlf: 469 28 782

Ansvarlig megler

Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

Tlf: 951 97 652

Meglerforetaket

Emera No1 AS

Organisasjonsnummer 934963385

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato

20.02.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

MYRHAUGEN 25C

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsopgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01260013	
Selger 1 navn	
Jian Li	
Gateadresse	
Myrhaugen 25C	
Poststed	Postnr
OSLO	0752
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	15
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidig
Polise/avtalenr.	82701696

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: JL

1

Document reference: 01260013

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bad og våtrom er totalrenovert i 2021. Det er etablert to nye bad samt ett vaskerom.

Arbeid utført av

Vinderen Bygg Mesterbedrift AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Alle våtrom har ny membran fra autoriserte foretak.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nei, men det er observert noe bobling i et mindre område i taket over den vestvendte terrassen etter sameiets renovering. Forholdet er meldt til styret/entreprenør og anses som normalt. Det er ikke observert lekkasje eller skader.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det elektriske anlegget, inkludert alle ledninger, ble komplett fornyet i forbindelse med totalrenovering i 2021.

Arbeid utført av

Proff Elektriker AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det elektriske anlegget i boligen er kontrollert av Proff Elektriker AS. I tillegg er peis og ventilasjon sist kontrollert i 2025, i regi av sameiets styre.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks ble installert på parkeringsplassen i garasjen i 2019 og er klar for bruk. Den har ikke vært i drift da det ikke har vært elbil i husstanden. Ved behov kan styret kontaktes for aktivering.

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Terrasse, garasje, tak og fasade ble renoveret i 2017 av sameiet.
Arbeid utført av	Selvaag AS

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	I 2024 ble det observert rotter og mus i boder og på terrasser i en annen oppgang. Sameiet har inngått avtale med Anticimex om bekjempelse av gnagere. Selger har ikke observert rotter eller mus på egen terrasse eller i egne boder.
-------------	--

- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeppkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 01260013

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jian Li	4cc796aa7dfa48b4481dd cdd70be86602d981827	18.02.2026 13:24:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01260013

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Myrhaugen 25C - Nabolaget Myrhaugen/Ullerntoppen nordøst - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Møllefaret Linje 42, 42N	5 min 0.4 km
Røa Linje 2	12 min 1 km
Røa T-bane, buss	13 min 1.1 km
Sollerud Linje 13	7 min 3.2 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	10 min 4.9 km

Skoler

Lysejordet skole (1-7 kl.) 506 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) 151 elever, 15 klasser	15 min 1.3 km
Huseby skole (1-7 kl.) 552 elever, 26 klasser	15 min 1.3 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	21 min 1.8 km
Øraker skole (8-10 kl.) 402 elever, 22 klasser	21 min 1.9 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	19 min 1.6 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	10 min 4.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

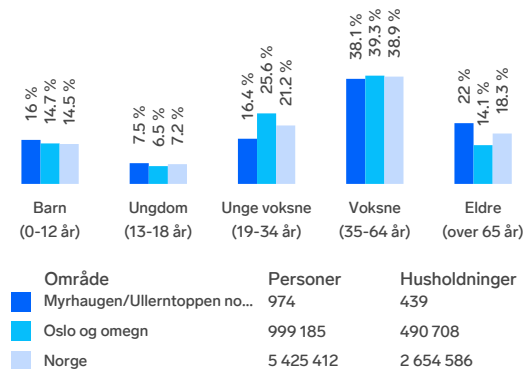
Veldig bra 90/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Rønningen Kanvas-barnehage (1-5 år) 57 barn	4 min 0.3 km
Lysejordet barnehage (1-5 år) 87 barn	7 min 0.6 km
Møllefaret barnehage (1-5 år) 58 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Joker Vækerøveien PostNord, søndagsåpent	6 min 0.5 km
Joker Rustad Ullern PostNord, søndagsåpent	9 min 0.7 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeierne vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100

Sport



Lysejordet skole

6 min

Aktivitetshall, ballspill, fotball

0.5 km



Søndre Rød ballbinge

7 min

Ballspill

0.6 km



Mudo Røa

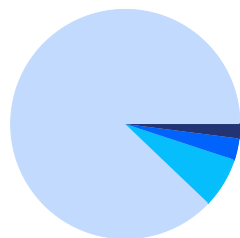
8 min



Basic Treningssenter

8 min

Boligmasse



- 3% enebolig
- 7% rekkehus
- 87% blokk
- 2% annet

«Hyggelig nabolag - stille, og kanskje best egnet for familier med barn. Men god nærhet til marka, og bra offentlig kommunikasjon til byen.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Røa Torg

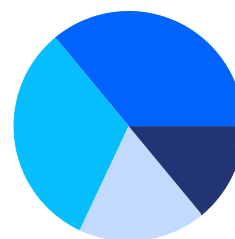
11 min



Apotek 1 Røa

11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 36% i barnehagealder
- 32% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

Myrhaugen/Ullerntoppen nordøst

Oslo og omegn

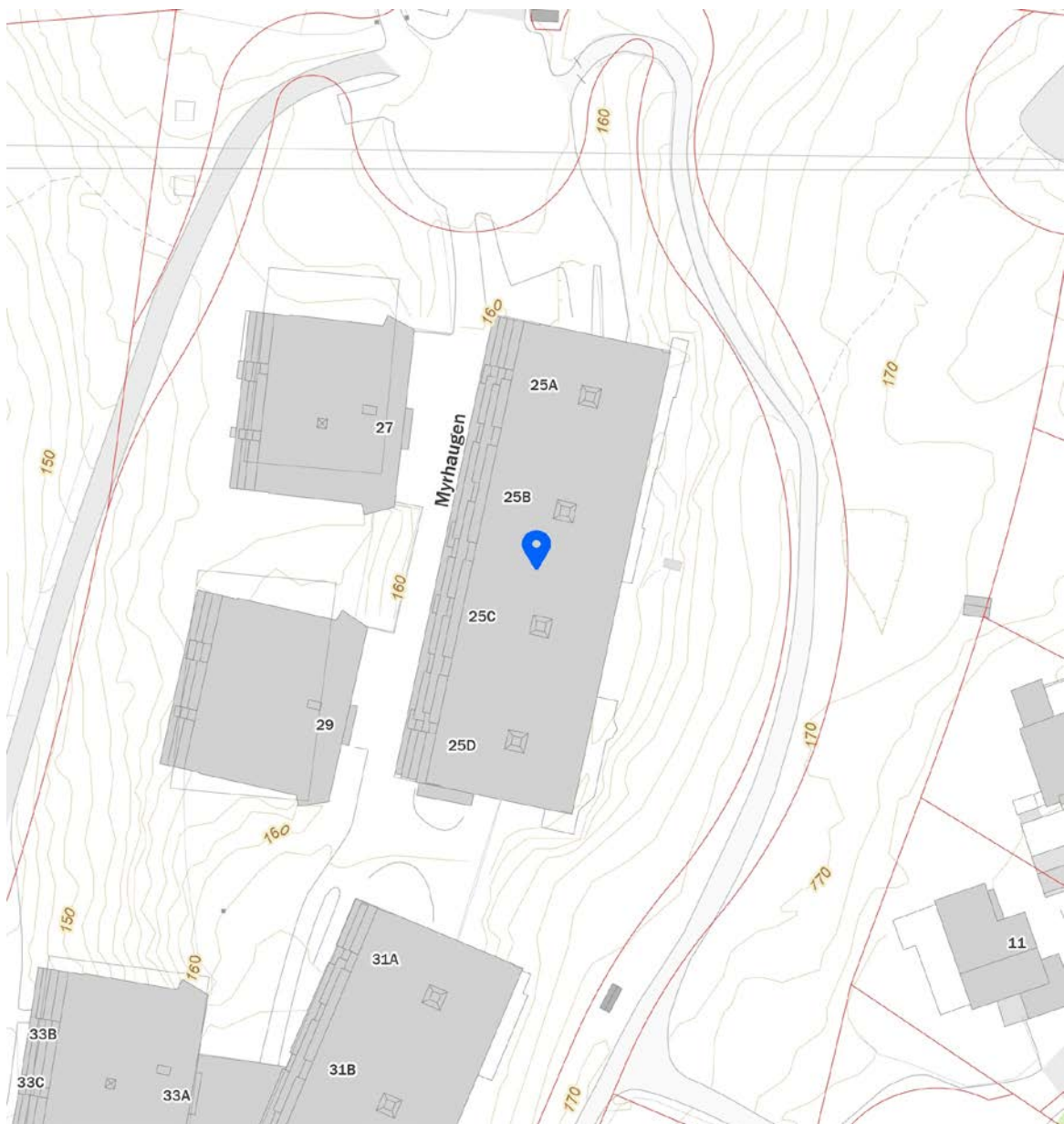
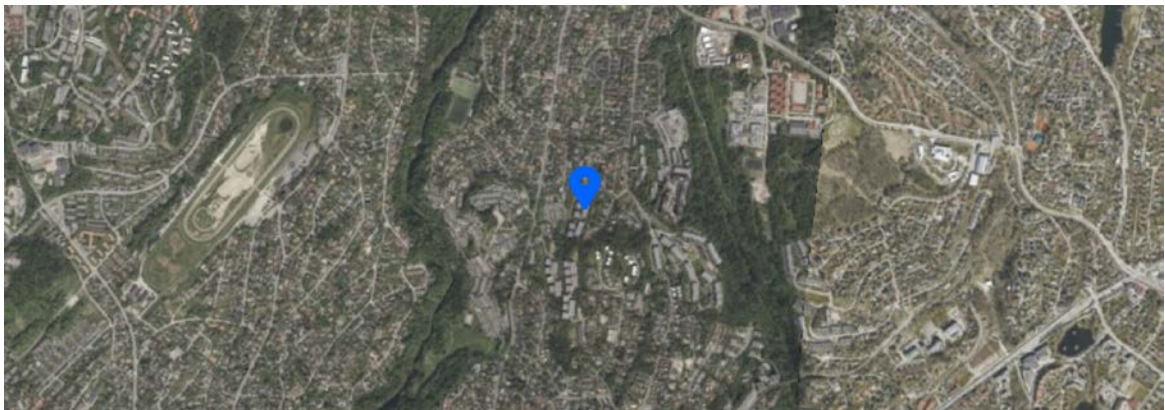
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeierne vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport



Selveierleilighet



Myrhaugen 25C, 0752 OSLO



OSLO kommune



gnr. 28, bnr. 830, snr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 06.02.2026

Rapportdato: 19.02.2026

Oppdragsnr.: 22371-1569

Referansenummer: KY6670

Foretak: Takstkonsulent1 AS

Takstingeniør: Marcus Bratland



Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskolen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.



Rapportansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454



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 settes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1979. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2020 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Pusset opp alle overflater.
- Pusset opp alle våtrom.

Opplysninger gitt av eier.

Selveierleilighet - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

En vestvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 14,2 m². Rekkverk av betongkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,6 m.

En østvendt balkong av betongkonstruksjoner med adkomst fra soverom på ca. 8,4 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner med glassfelt.

Boligblokk bygget i 1979. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, og errenovert i 2017 i regi av sameiet, ifølge selger. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfaltakbelegg/folie e.l (ikke besiktiget)

INNENDIG

[Gå til side](#)

Himlinger med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater og betong. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,34 m.

- Det registreres noe knirk i gulvet i overgang ved entré, gang kjøkken og stuen. Dette anses som mindre avvik.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Hovedbad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning, badekar og dusjhjørne med svingbare glassdører. Mekanisk avtrekk.

Vaskerom: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med innredning med vaskekum og benkeplate av laminat. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Gjestebad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

HTH Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn m/dampfunksjon, micro, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap. Kullfilterventilator over kokeplass. Det er montert waterguard og komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen varmes opp av elektrisk varme og gasspeis. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

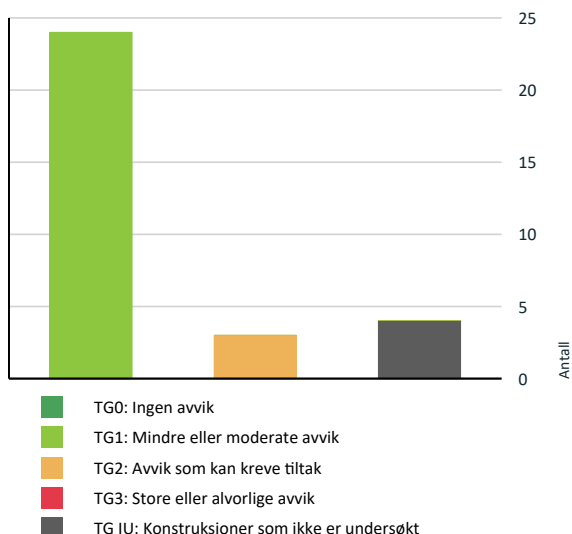
Selveierleilighet

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

Det foreligger godkjente byggetegninger, men disse samsvarer ikke med dagens bruk. Kjøkken er flyttet til stue, og rom der kjøkken opprinnelig var, er innredet som bad. (Det er ukjent om brannskille er brutt ved etablering av bad).

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. etasje > hovedbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. etasje > gjestebad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. etasje > vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. etasje > vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1979

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges
Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2017.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags press glass, prod. 2017.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

En vestvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 14,2 m². Rekkverk av betongkonstruksjoner. Rekkverkhøyden ble målt til: 0,6 m.

En østvendt balkong av betongkonstruksjoner med adkomst fra soverom på ca. 8,4 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner med glassfelt.

- Balkonger ble renoveret i 2017 i regi av sameiet, ifølge selger.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1979. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, og er renoveret i 2017 i regi av sameiet, ifølge selger. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfaltakbelegg/folie e.l (ikke besikttet)

INNENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater og betong. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,34 m.

- Det registreres noe knirk i gulvet i overgang ved entré, gang kjøkken og stuen. Dette anses som mindre avvik.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Vurdering av avvik:

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

Avviket er målt gjennom stuerommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

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.

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

TG 1 Innvendige dører

Formpressede innerdører med 1-speil. Skyvedør med glassfelt i stuen.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk varme og gasspeis. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

3. ETASJE > HOVEDBAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning, badekar og dusjhjørne med svingbare glassdører. Mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

3. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

3. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning, badekar og dusjhjørne med svingbare glassdører.

3. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > HOVEDBAD

TG IIJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av
bygningssakkyndig på befaringsdagen.

3. ETASJE > GJESTEBAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

3. ETASJE > GJESTEBAD

TG I Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

3. ETASJE > GJESTEBAD

TG I Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

- Det er forskjeller i lydresonansen ved banketest og stålkantdragning over flisene. Det kan være at lydforskjellene kommer av slipp i limdekningen,

Tilstandsrapport

flytsparkel e.l. Dette har betydning for skjærspenninger i underlaget som kan føre til riss i fuger. Det ble ikke avdekket noen svakheter ved flisene på befaringsdagen.

3. ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med ukjent utførelse.

3. ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører.

3. ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > GJESTEBAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av
bygningssakkyndig på befaringsdagen.

3. ETASJE > VASKEROM

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med innredning med vaskeum og benkeplate av laminat. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



3. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med innredning med vaskekum og benkeplate av laminat. Opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

3. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

HTH Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn m/dampfunksjon, micro, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap. Kullfilterventilator over kokeplass. Det er montert watherguard og komfyrvakt.

Tilstandsrapport

Årstall: 2021

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mechanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad. Tilluft via luftespalter i vinduer.

Andre VVS-installasjoner

Det er installert waterguard under vask på kjøkken.

TG 1 Varmesentral

Det er installert en gasspeis i stuen av merket: Heat & Glo.

Årstall: 2010

Kilde: Andre opplysninger: Eier opplyser at alder kan være tilbake til 2010.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning.

Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2021

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

Tilstandsrapport

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

Ja Det elektriske anlegget er totalrenovert i 2021 av autorisert elektroinstallatør, og det foreligger dokumentert sluttkontroll uten avvik.

Utvidet el-kontroll anbefales likevel, ettersom dette faller utenfor takstmannens kompetanseområde. Opplysninger gitt av eier.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

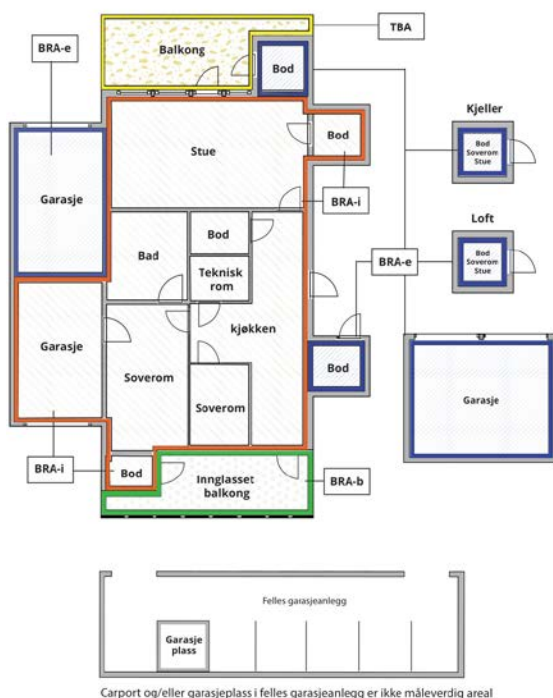
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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.

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	106	3		109	22
Kjeller		4		4	
SUM	106	7			22
SUM BRA	113				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, hovedbad, gjestebad, walk-in closet, vaskerom, 3 soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesareal:

- En utebod på ca. 2,6 m².
- En kjellerbod på ca. 4,4 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at eksternt bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger, men disse samsvarer ikke med dagens bruk. Kjøkken er flyttet til stue, og rom der kjøkken opprinnelig var, er innredet som bad. (Det er ukjent om brannskille er brutt ved etablering av bad).

Nyere håndverkstjenester

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



Ja



Nei

Kommentar: Se sammendrag for info.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Jian Li	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	830		23	15653.3 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Myrhaugen 25C, 0752 OSLO

Hjemmelshaver

Jian Li

Eierandel

1 / 102

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1 19.02.2026

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjoner ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammer-elektrode og pigger.

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

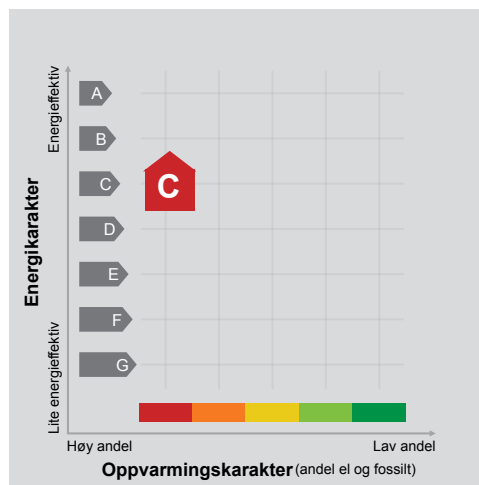
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

PERSONVERN

Energiattest for flerboligbygg

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



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

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

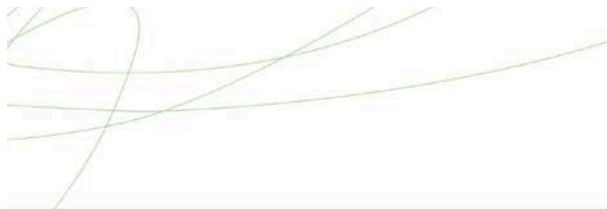
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

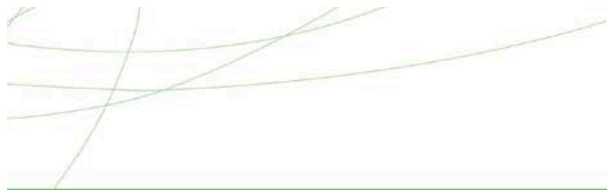
Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1979
Bygningsmateriale:
BRA: 107

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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.

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (6)

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

Enhhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggear	1979

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	24 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m ²
Oppvarmet BRA	107 m ²
Totalt BRA	107 m ²
Oppvarmet luftvolum	257 m ³
U-verdi for yttervegger	0,22 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	1,20 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	189,2 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h

Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,21 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingsystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
--	------

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	2.7.2018
Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.009
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

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

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

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

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 613 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	117,88 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 732 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	117,88 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 613 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	12 613 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 613 kWh/år

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

EMERA NO1 AS
Emera Oslo Vest v/Didrik Tollefsen
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: didrik.tollefsen@emera.no

Deres ref.: 01260013 . Vår ref.: 6064-1-023

Dato: 03.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Ullernbakken Boligsameie
Organisasjonsnr: 983633382
Seksjonseier: Li, Jian
Medeier:
Leilighetsnummer: 023
Adresse: Myrhaugen 25 C, 0752 OSLO
Seksjonsnummer: 23
Gnr. 28
Bnr. 830

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 57130342.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Alle administrasjonslån er nedbetalt
- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98207991279
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,90%
Restsaldo	2 955 852,39
Innfrielsesdato:	30.10.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 281,61,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820799127; Adm. lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820799127; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Kabel-TV	450,00	
Felleskostnader	3 831,61	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 101,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	15 654,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207991279
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kathrine Ween Sie pr. e-post: kathrine.w.sie@OBOS.no eller telefon: 22 86 59 37.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Jon Rodvang, e-post:

ullernbakken@styrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



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

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Ullernbakken boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 12.05.78.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 102 boligseksjoner på eiendommen gnr. 28, bnr. 830 i Oslo kommune.

(2) Sameiets formål er å

- ivareta driften av sameiet
- administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal
- ivareta alle andre saker av felles interesse

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

1-3 Sameiebrøk

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

2-2 Informasjon om ny leietaker

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

Fellesanleggene må ikke nyttes til sjenanse for andre sameiere.

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

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

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

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

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

3-2 Dyrehold

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

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 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.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av alle vinduer, veranda- og ytterdører til boligen, samt utsiden av vinduer og verandadører som kan nåes fra veranda.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-1 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for 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 besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

- (1) Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender velger sameierne på årsmøtet og blant sameierne et styre på 5 medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.
- (6) Til å foreslå medlemmer og varamedlemmer til styret, herunder styrets leder, velger årsmøtet en valgkomite på 2 til 3 representanter. Komiteen konstituerer seg selv.

8-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører 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 seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til 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 resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
 - f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
 - g) endring av vedtektene
- (3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

- (1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
 - a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
 - b) oppløsning av sameiet
 - c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
 - d) tiltak som går ut over 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 sameier selv ansvarlig for å tegne

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

10-4 Individuell innfrielse av fellesgjeld

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

(2) Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

11 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-1 Endringer i vedtektene

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

11-2 Generelle plikter

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

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

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER

1. Overholdelse

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

2. Vedlikehold og drift

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

3. Bilkjøring på området

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

4. Parkering

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

5. Bilvask

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

6. Fellesrom

I fellesrommene gjelder følgende regler:

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

7. Ro i sameiet

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

8. Gulvbelegg

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

9. Søppel

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

10. Dyrehold

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

11. Grøntareal

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

12. Navneskilt

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

13. Dørcalling

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

14. Låsing av dører (hovednøkkel)

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

15. Garasjeportåpner

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

16. Tørketrommel, vaske- og oppvaskmaskin

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

17. Stengekraner vann

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

18. Vannrør/vannklosett

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

19. Avtrekkshette/vifte komfyr og bad

Avtrekkshette på kjøkken, og avtrekksvifte på bad, som er koplet til gårdens ventilasjonssystem, må ikke ha motor/vifte. Dette vil skape overtrykk og lede matosen inn i naboileighetene.

20. Ballspill

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

21. Terrasser

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

22. Grilling

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

23. Strøm

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

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

24. Klesvask/teppebanking

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

25. Fasadeendringer

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

26. Leiligheter med direkte utgang til terreng

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

Hvis hellelagt terrasse skal erstattes for eksempel med gulv bygget av terrassebord, må dette ikke stikke lenger ut enn 50 cm. Utenfor sideveggene/balkongen over.

1. Eierskifte og utleie

Sameiere som selger sin leilighet plikter å melde salget til forretningsfører før kjøpers overtagelse.

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

- Vedtatt på sameiermøtet 16.04.91
- Endring på sameiermøtet 23.04.92
- Endring på sameiermøtet 12.04.00
- Endring på sameiermøtet 2003
- Endring på sameiermøtet 2011
- Endring på sameiermøtet 17.04.2012
- Endret på ordinært sameiermøte 14.04.2016
- Endret på ordinært årsmøte 09.04.2025

Oppdatert 31. mars

Tema

Oppussing

Vis hensyn og unngå støyende arbeider

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

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

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

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

Varsel til naboer og styret

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

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

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

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

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

Avfall fra oppussing

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

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

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

Inngrep i bærende konstruksjon

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

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

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

Ved spørsmål, ta kontakt med styret.

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

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

Punkt 3-1-3 i vedtektene sier følgende:

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

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

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

PDF UBS Søknad om endring av bærende konstruksjon.pdf

[Last ned på Vibbo](#)



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6064

ULLERNBAKKEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ULLERNBAKKEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Informasjon om framtidig vedlikehold

Styret vil informere om nødvendig vedlikehold i de nærmeste årene.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i ULLERNBAKKEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kathrine Sie velges.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] velges.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6064 Årsregnskap med revisors beretning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000.

Sak 6

Endring av husordensregel

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Gjeldene husordensregel §19:

19. Avtrekkshette komfyr

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

Ny foreslått §19

19. Avtrekkshette/vifte komfyr og bad

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

Styrets innstilling

Styret fremmer forslaget

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Varmekabel i gangsti

Forslag fremmet av:

Bodil Indsetviken Bjønnæs

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret lar det være opp til årsmøtet å avgjøre dette

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Generell belysning

Forslag fremmet av:

Bodil Indsetviken Bjønnæs

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det etableres bedre generell belysning i oppgangene

Sak 9

Nødlys

Forslag fremmet av:

Bodil Indsetviken Bjønnæs

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det etableres nødlys i oppgangene

Sak 10

Oppussing av oppganger

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret lar det være opp til årsmøtet å velge om dette

Forslag til vedtak

Styret bestiller oppussing av oppgangene i henhold til tilbudet

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéen har følgende forslag til nytt styre:

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

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

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

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

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

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

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

Styrets forslag til valgkomité

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

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

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

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jon Rodvang

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bo Østman
- Stein Vale

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lena Heidsve Evensen
- Oscar Kittel-Nielsen

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Gro Anita Erve

Valg av 3 valkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valkomite:

- Fredrik Lindemann
- Frode Wold
- Marianne Mandelid

Styrets årsrapport

Årsrapport for 6064 Ullernbakken Boligsameie

Tillitsvalgte Siden forrige ordinære årsmøte generalforsamling har tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder **Odd Einar Bruusgaard**

Styremedlem **Gro Anita Erve**

Styremedlem **Stein Fergestad**

Styremedlem **Marthe Hartvedt**

Styremedlem **Tom Henningsen**

Varamedlem **Jon Rodvang**

Varamedlem **Heidi Mellingen**

Valgkomite

Valgkomite **Fredrik Lindemann**

Valgkomite **Frode Wold**

Valgkomite **Marianne Mandelid**

Kontaktinformasjon Styret

Styret kan kontaktes på e-post epostadresse ullernbakken@styrommet.no.

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

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

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

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Disponible midler

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

Budsjett 2025

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Felleskostnader er regulert med 2% fra og med 01.02.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Administrasjon

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

Dugnader

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

Ryddedager

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

Pleie av grøntarealer

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

Ny kollektiv avtale - TV og internett

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

Bekjempelse av skadedyr

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

Forsikringssaker

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

Radonmåling

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

Diverse

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



Til årsmøtet i Ullernbakken Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et 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 uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18. Mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 11.3.2025
Styret i Ullernbakken Boligsameie

Odd Einar Bruusgaard

Stein Fergestad

Marthe Meen Hartvedt

Tom Henningsen

Gro Anita Erve

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

SUM ÅRETS AVSKRIVINGER	-47 034
-------------------------------	----------------

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

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

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

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Renter 31.12: 7,45%, løpetid 10 år

Opprinnelig, 2021

-7 425 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

982 310

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

395 515

Nedbetalt tidligere, IN

2 316 688

Nedbetalt i år, IN

288 457

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-3 442 030**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 9.04.25

Selskapsnummer: 6064 Selskapsnavn: ULLERNBAKKEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for ULLERNBAKKEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 983633382

Møtet ble avholdt 9. april kl. 18:00, Persbråten videregående skole, Gamle Hovsetervei 1. .

Antall stemmeberettigede som deltok: 42

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

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:

Kathrine Sie velges.

✓ Vedtatt.

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Kristine Hessvik velges som protokollvitne, og Kathrine Sie fører protokollen.

✓ Vedtatt.

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 150 000.

✓ Vedtatt.

6. Endring av husordensregel

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

Gjeldene husordensregel §19:

19. Avtrekksvette komfyr

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

Styrets innstilling

Styret fremmer forslaget

Forslag til vedtak:

Husordensreglene var foreslått endret i henhold til forslaget i innkallingen. Forslaget ble endret til: Ny husordensregel § 19 skal være: 19. Avtrekksvette/vifte komfyr og bad. Avtrekksvette på kjøkken, og avtrekksvifte på bad, som er koblet til gårdens ventilasjonssystem, må ikke ha motor/vifte. Dette vil skape overtrykk og lede matosen inn i naboileilighetene.

✓ Vedtatt.

7. Varmekabel i gangsti

Fremmet av: Bodil Indsetviken Bjønnæs

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

Styrets innstilling

Styret lar det være opp til årsmøtet å avgjøre dette

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

8. Generell belysning

Fremmet av: Bodil Indsetviken Bjønnæs

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

Forslag til vedtak:

Det etableres bedre generell belysning i oppgangene

✓ Vedtatt.

9. Nødlys

Fremmet av: Bodil Indsetviken Bjønnæs

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

Forslag til vedtak:

Det etableres nødlys i oppgangene

✓ Vedtatt.

10. Oppussing av oppganger

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

Styrets innstilling

Styret lar det være opp til årsmøtet å velge om dette

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

11. Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéen har følgende forslag til nytt styre:

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

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

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

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

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

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

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

Styrets forslag til valgkomité

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

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

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

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Jon Rodvang

Følgende stilte til valg:

Jon Rodvang

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Stein Vale

Bo Østman

Følgende stilte til valg:

Stein Vale

Bo Østman

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Lena Heidsve Evensen

Oscar Kittel-Nielsen

Følgende stilte til valg:

Lena Heidsve Evensen

Oscar Kittel-Nielsen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Gro Anita Erve

Følgende stilte til valg:

Gro Anita Erve

Valkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Fredrik Lindemann

Marianne Mandelid

Frode Wold

Følgende stilte til valg:

Fredrik Lindemann

Marianne Mandelid

Frode Wold

Protokoll til årsmøte 2025 for ULLERNBAKKEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 983633382

Møtet ble avholdt 9. april kl. 18:00, Persbråten videregående skole, Gamle Hovsetervei 1. .

Antall stemmeberettigede som deltok: 42

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

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:

Kathrine Sie velges.

✓ Vedtatt.

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Kristine Hessvik velges som protokollvitne, og Kathrine Sie fører protokollen.

✓ Vedtatt.

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 150 000.

✓ Vedtatt.

6. Endring av husordensregel

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

Gjeldene husordensregel §19:

19. Avtrekksvette komfyr

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

Styrets innstilling

Styret fremmer forslaget

Forslag til vedtak:

Husordensreglene var foreslått endret i henhold til forslaget i innkallingen. Forslaget ble endret til: Ny husordensregel § 19 skal være: 19. Avtrekksvette/vifte komfyr og bad. Avtrekksvette på kjøkken, og avtrekksvifte på bad, som er koblet til gårdens ventilasjonssystem, må ikke ha motor/vifte. Dette vil skape overtrykk og lede matosen inn i naboileilighetene.

✓ Vedtatt.

7. Varmekabel i gangsti

Fremmet av: Bodil Indsetviken Bjønnæs

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

Styrets innstilling

Styret lar det være opp til årsmøtet å avgjøre dette

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

8. Generell belysning

Fremmet av: Bodil Indsetviken Bjønnæs

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

Forslag til vedtak:

Det etableres bedre generell belysning i oppgangene

✓ Vedtatt.

9. Nødlys

Fremmet av: Bodil Indsetviken Bjønnæs

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

Forslag til vedtak:

Det etableres nødlys i oppgangene

✓ Vedtatt.

10. Oppussing av oppganger

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

Styrets innstilling

Styret lar det være opp til årsmøtet å velge om dette

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

11. Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéen har følgende forslag til nytt styre:

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

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

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

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

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

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

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

Styrets forslag til valgkomité

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

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

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

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Jon Rodvang

Følgende stilte til valg:

Jon Rodvang

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Stein Vale

Bo Østman

Følgende stilte til valg:

Stein Vale

Bo Østman

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Lena Heidsve Evensen

Oscar Kittel-Nielsen

Følgende stilte til valg:

Lena Heidsve Evensen

Oscar Kittel-Nielsen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Gro Anita Erve

Følgende stilte til valg:

Gro Anita Erve

Valkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Fredrik Lindemann

Marianne Mandelid

Frode Wold

Følgende stilte til valg:

Fredrik Lindemann

Marianne Mandelid

Frode Wold

Arbeids art

Ventilasjonsanlegg (Hovedsak 76/1923)

Arbeidsted

Matr. nr.

L. nr.

Ullern felt J Bl. 1

Gnr. 28/bnr. 300+830

77/1764

Byggherre

Ansvarssende

Byggemelder:

Ullern Byggeselskap A/S
Holmenveien 19
Oslo 3

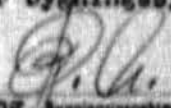
Alfsen og Gunderson A/S
Stålverkaveien 1
Oslo 6

LGA/EP

Dato 11. mai 1979

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

For bygningsjefen


fung. bygningsinspektør
F. Andersen

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

Arbeids tid	Journalnr	Tegn. nr.
23/309-830, Ultern felt 1.	76/1923	1-2-3-4-5-
Arbeids art	Innsendt	
Beligghet nr. 1.	24.6.76	
Bygningens art		
Byggherre		
Ultern Byggeselskap A/S, Holmenveien 19, Oslo 3		
Arbeider		
Selvaag-Bygg, Holmenveien, Oslo 3.		

Oslo den. 2. desember 1976

OG/LH

Søknad om byggetillatelse med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Vi viser til byplankontorets påtegning av 13.10.76 på situasjonskartet.

Helserådets, brannvesenets og byplankontorets betingelser må følges.

Kfr. vedlagte gjenpartar datert henholdsvis 20.7., 13.8. og 13.10.76.

Hver av leilighetene må få ventilert og isolert method.

Vi viser til skriv datert 24.11.76 fra Kommunal- og Arbeidsdepartementet sendt direkte til Dem.

Det må innsendes redegjørelse for ventilerte og branntrygge søppelrom, med nedkast.

Rekkverk ved lekespiller må utføres slik at de ikke frister til lek eller klatring og være minst 110 cm høye eller sikret på like godt vis, dersom avstand til bakken blir over 3 meter eller terrenget er så bratt at det må ansees som farlig.

Trinnrommene må få to røykingsveier p.g.a. størrelsen, eventuelt i form av vindu. Kfr. merknad på tegning.

Endeleilighet i K-etasje kan ikke godkjennes.

Lysforholdene og utsynsmulighetene er for dårlige, spesielt for rommene mot Øst.

Korrigert tegning må innsendes.

Soverom med vindu over garasjeinnkjørsel må få friskluftventil med lydfelle.

Det bør sørges for at vinduene mot parkeringsplass får tilfredsstillende lyddempende egenskaper.

Plan som viser de aktuelle fyllinger og utsjaktninger må innsendes for godkjenninger.

Bratte skråninger og fyllinger må sikres med gjerde eller på annen tilfredsstillende måte.

Kontoret for park- og idrettsanlegg (hagebrukskontoret) må varsles når anlegget er ferdig.

Garasjegalvet må ikke få større fall enn 1:8, men bør ikke ha større fall enn 1:12 av hensyn til de bevegelseshemmede.

Arbødested	Journale	Tegn. nr.
28/309+830, Millern felt J. Bl. 1.	76/1923	1-2-3-4-5-

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- | | |
|---|--|
| ☒ A. ansvarshavende være godkjent. | ☒ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent. |
| ☒ B. tegningene være stemplet av Byggesyrekontoret, Roald Amundsens gt. 4. | ☒ H. Redegjørelse for støppelrom og "nedkast" være innsendt og godkjent. |
| ☒ C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet. | ☒ I. ^{av. garn} Terrangplan være innsendt og godkjent. |
| ☐ D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering. | ☒ J. Reguleringsplanen være stadfestet. |
| ☒ E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert. | ☐ K. |
| ☒ F. ventilasjonsanlegget være godkjent. | ☐ L. |

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid og oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når byggearbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

For Odd Garn

A. Gjerstad
bom.

Claus Ringnes

Konferanser med teknisk personale: Mandag—Onsdag—Fredag kl. 12.00—14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
VEIEN 19 OSLO 3 010000
GV/BP

KOPI

Oslo, den 25/1-1980

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 28/obr. 309+830 blokk 1 - Ullern felt 1.

Arbeidets art

Nyligg

Bygningens art

Hellblokk

Byggherre

Ullern Byggeselskap A/S, Holmenveien 19, Oslo 3

Byggesjef

Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Ansvarshavende

Overingeniør Knut Monrad-Hansen, Holmenveien 19, Oslo 3

Journalnr.

76/1223

Avsluttende synsforretning

21/1-1980

Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt oppbeidelse av tomt og gjelder ikke for installasjon av sentralanlegg, sentralvarmeanlegg, pass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Olav Vevle

Det gjøres merksom på at bygningloven § 131 par. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggesøknad og foreliggende tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggesøknad, eller - for eldre bygningstekn. - i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
VERKLEDDST. 1677 OSLO S * 11.50.50
OV/BP

KOPI

Oslo, den 25/1-1980

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 28/bnr. 309+030 blokk 1 - Ullern felt J.

Arbeids art

Nybygg

Bygningens art

Boligblokk

Byggherre

Ullern Byggeselskap A/S, Holmenveien 19, Oslo 3

Byggemåler

Seivaa-Bbygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Ansvarende

Overingeniør Knut Monrad-Hansen, Holmenveien 19, Oslo 3

Journalnr.

76/1923

Avsluttende synsforretning

21/1-1980

Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningstjefen

Oslo
Oslo

Det gjøres merksam på at bygningelovens § 131 par. 1-2 bestemmer at det skal innrundes byggemelding og foreliggende tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet enn med en forutsett i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygning vedk. — i annet annet enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KILE STOKHOLM ARKITEKTER AS
Frognerstranda 2
0250 OSLO

Deres ref.: Thomas Lien

Vår ref.: 201612392-19

Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: May Holm

Dato: 09.03.2018

Arkivkode: 531

Byggeplass: MYRHAUGEN Eiendom: 28/830/0/0
Tiltakshaver: Ullernbakken Boligsameie Adresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS,
Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129
OSLO
Søker: KILE STOKHOLM ARKITEKTER AS Adresse: Frognerstranda 2, 0250 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Myrhaugen

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendringer og vedlikeholdsarbeid/ rehabilitering, mottatt 15.02.2018

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201612392			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-01	27.06.2016	1/14
Fasade øst - nr 25	A40-23	27.06.2016	1/29
Fasade nord - nr 25	A40-11	27.06.2016	1/30
Fasade syd - nr 25	A40-12	07.07.2016	1/31
Fasade øst - nr 25 og 31	A40-24	27.06.2016	1/32
Fasade syd - nr 27	A40-14	07.07.2016	1/33
Fasade nord - nr 27	A40-13	27.06.2016	1/34
Fasade nord - nr 29	A40-15	07.07.2016	1/35
Fasade syd - nr 29	A40-16	07.07.2016	1/36
Fasade øst - nr 31	A40-24	27.06.2016	1/37
Fasade syd - nr 31	A40-18	27.06.2016	1/38
Fasade nord - nr 31	A40-17		1/39
Fasade nord - nr 33	A40-19	07.07.2016	1/40
Fasade syd - nr 33	A40-20	07.07.2016	1/41



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

www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

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

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Fasade nord - nr 35	A40-21	05.08.2016	1/42
Fasade syd - nr 35	A40-22	05.08.2016	1/43
Fasade vest - nr 25 A og B	A40-30	25.04.2017	16/7
Fasade vest - nr 25 C og D	A40-31	25.04.2017	16/8
Fasade vest - nr 27	A40-32	25.04.2017	16/9
Fasade vest - nr 29	A40-33	25.04.2017	16/10
Fasade vest - nr 31 A og B	A40-34	25.04.2017	16/11
Fasade vest - nr 31 C og D	A40-35	25.04.2017	16/12
Fasade vest - nr 33	A40-36	25.04.2017	16/13
Fasade vest - nr 35	A40-37	25.04.2017	16/14

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggt teknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.03.2018 av:

May Holm - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

Ullernbakken Boligsameie, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St. Olavs plass,
0129 OSLO

10273
12 MAI 1978Begjæring
til
Oslo Byskriverembete

Begjæringen gjelder oppdeling i eierseksjoner av Myrhaugen 25, 27, 29, 31, 33 og 35 samtlige beliggende på gnr. 28 bnr. 830.

1. På eiendommen er oppført 6 boligblokker med tilsammen 100 leiligheter med biloppstillingsplasser. Hele eiendommen begjæres oppdelt i 100 selveierseksjoner.
2. Hver selveierseksjon består av en ideell andel av eiendommen tilsvarende 1/100. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over den leilighet som i henhold til vedlagte fordelingsliste er tillagt seksjonen.
3. Sameiet er organisert under navnet "Ullernbakken Boligsameie" og sameiets fellesutgifter fordeles på den enkelte seksjon forholdsmessig etter kjøpesummene ifølge utgangsskjøtene.

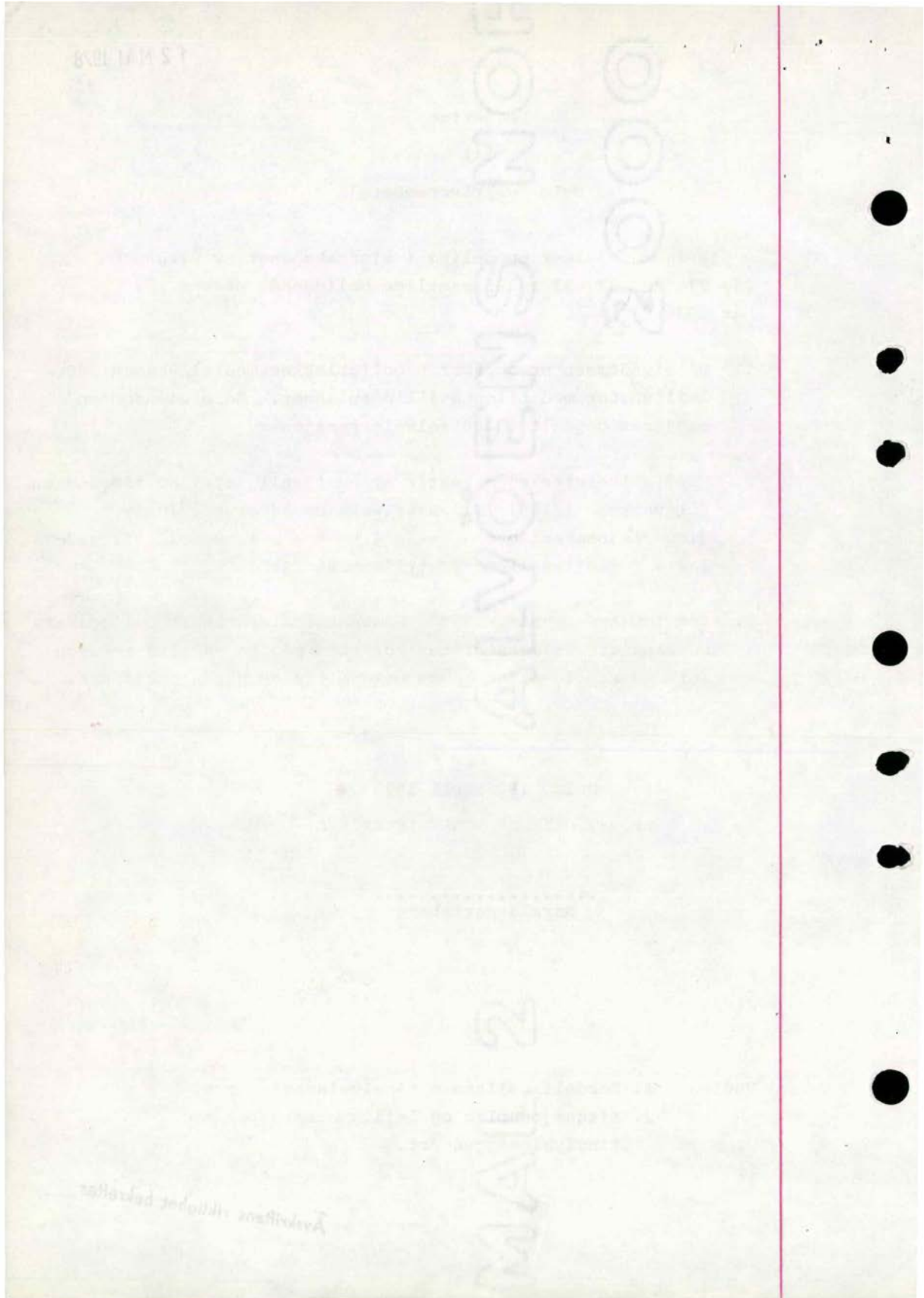
11. mai
Oslo, 12. april 1978

pr.pr. ULLERN BYGGESELSKAP A/S

(5)
.....
Harald Hertzberg

- Vedlegg: 1. Fordelingsliste m/tinglysingsgjenpart.
2. Situasjonsplan og leilighetsplasser med tinglysingsgjenpart.

Åvskriftens riktighet bekreftes i.k.d.



1 2 MAI 1978 *ad 10 273*

Seksj.nr.	Adresse	gar.nr.	Etg.	Areal m2	Terr.	Bl.nr.	Ant.rom
1	Myrhaugen 25	95	K.etg.	125	1	1	5
2		97	1.etg.	113	2	"	5
3		99	2.etg.	107	2	"	5
4			3.etg.	101	2	"	5
5		101	K.etg.	114	1	"	5
6		94	1.etg.	113	2	"	5
7		96	2.etg.	107	2	"	5
8		98	3.etg.	101	2	"	5
9		100	K.etg.	125	1	"	5
10.		87	1.etg.	113	2	"	5
11		89	2.etg.	107	2	"	5
12		91	3.etg.	101	2	"	5
13		93	K.etg.	114	1	"	5
14		86	1.etg.	113	2	"	5
15		88	2.etg.	107	2	"	5
16		90	3.etg.	101	2	"	5
17		92	K.etg.	125	1	"	5
18		79	1.etg.	113	2	"	5
19		81	2.etg.	107	2	"	5
20		83	3.etg.	101	2	"	5
21		85	K.etg.	114	1	"	5
22		78	1.etg.	113	2	"	5
23		80	2.etg.	107	2	"	5
24		82	3.etg.	101	2	"	5
25		84	K.etg.	125	1	"	5
26		71	1.etg.	113	2	"	5
27		73	2.etg.	107	2	"	5
28		75	3.etg.	101	2	"	5
29		77	K.etg.	114	1	"	5
30		70	1.etg.	113	2	"	5
31		72	2.etg.	107	2	"	5
32		74	3.etg.	101	2	"	5
33	Myrhaugen 27	76	1.etg.	143	1	1A	5
34	"	10	2.etg.	137	1	"	5
35		7	3.etg.	130	1	"	5
36		4	4.etg.	125	1	"	5
37		11	1.etg.	76	1	"	2
38		8	2.etg.	70	1	"	2
39		5	3.etg.	64	1	"	2
40		2+3	4.etg.	184	2	"	7
41		12	1.etg.	143	1	"	5
42		9	2.etg.	137	1	"	5
43		6	3.etg.	125	1	"	5
44	Myrhaugen 29	19	1.etg.	143	1	1B	5
45		16	2.etg.	137	1	"	5
46		13	3.etg.	130	1	"	5
47		20	1.etg.	76	1	"	2
48		17	2.etg.	70	1	"	2
49		14	3.etg.	64	1	"	2
50		21	1.etg.	143	1	"	5
51		18	2.etg.	132	1	"	5
52		15	3.etg.	130	1	"	5
53	Myrhaugen 31	65	1.etg.	114	1	2	5
54		67	2.etg.	113	2	"	5
55		69	3.etg.	107	2	"	5
56		64	1.etg.	125	1	"	5
57		66	2.etg.	113	2	"	5
58		68	3.etg.	107	2	"	5
59		59	1.etg.	125	1	"	5
60		61	2.etg.	113	1	"	5
61		63	3.etg.	107	2	"	5
62		58	1.etg.	114	1	"	5
63		60	2.etg.	113	1	"	5

Avskriftens riktighet bekreftes i.k.2.

ad 10573
12 MAR 1978

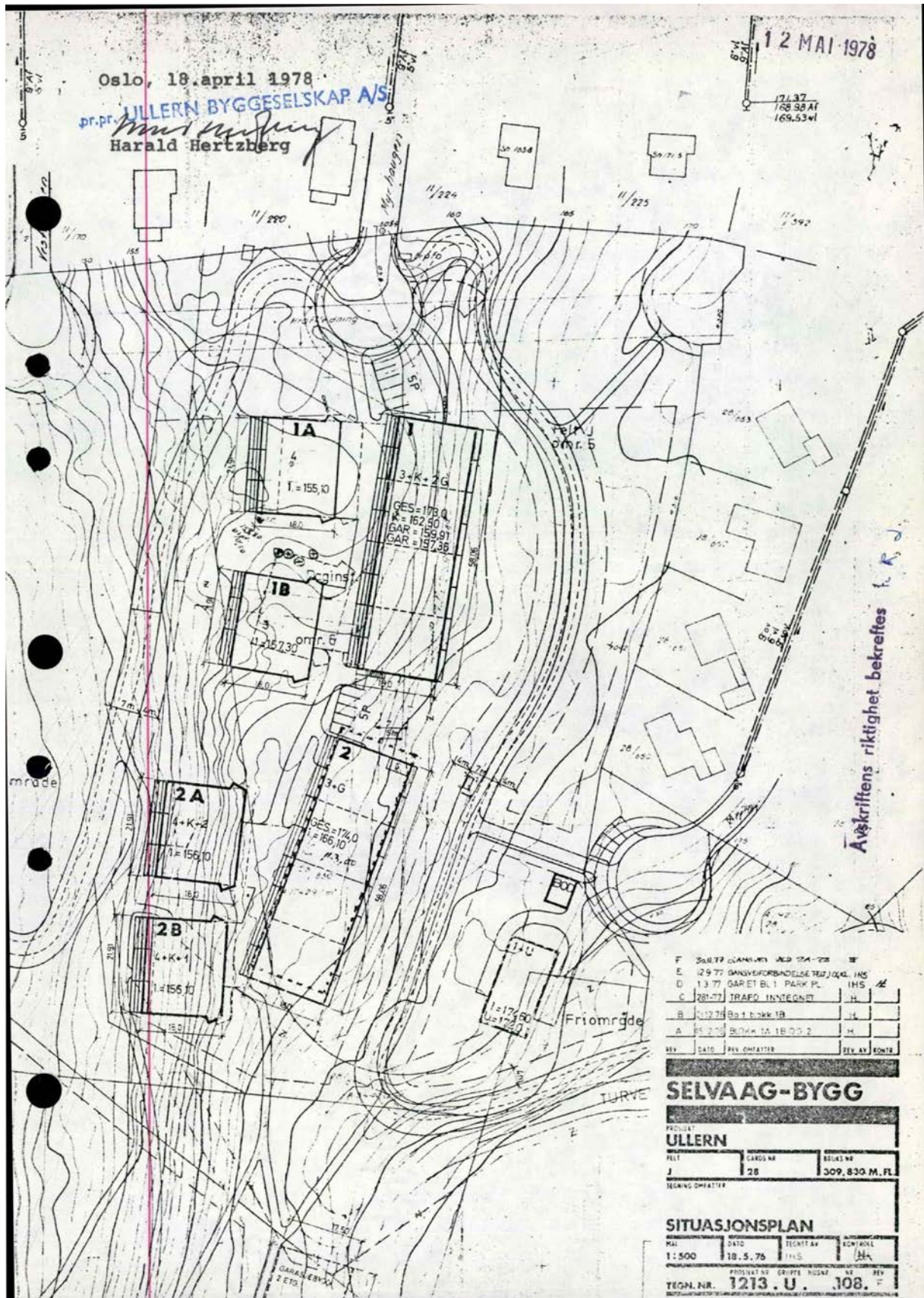
Seksj.nr.	Adresse	Gar.nr.	Etg.	Areal m2	Terr.	Bl.nr.	Ant.rom
64	Myrhaugen 31	62	3.etg.	107	2	2	5
65		53	1.etg.	125	1	"	5
66		55	2.etg.	113	1	"	5
67		57	3.etg.	107	2	"	5
68		52	1.etg.	114	1	"	5
69		54	2.etg.	113	1	"	5
70		56	3.etg.	107	2	"	5
71		47	1.etg.	125	1	"	5
72		49	2.etg.	113	1	"	5
73		51	3.etg.	107	2	"	5
74		46	1.etg.	114	1	"	5
75		48	2.etg.	113	2	"	5
76		50	3.etg.	107	2	"	5
77	Myrhaugen 33	31	U+1.etg.	128	2	2A	6
78		28	2.etg.	137	1	"	5
79		25	3.etg.	130	1	"	5
80		22	4.etg.	125	1	"	5
81		32	U+1.etg.	114	2	"	4
82		28	2.etg.	70	1	"	2
83		26	3.etg.	64	1	"	2
84		23+24	4.etg.	179	2	"	7
85		33	U+1.etg.	128	2	"	6
86		30	2.etg.	137	1	"	5
87		27	3.etg.	130	1	"	5
88	Myrhaugen 35	43	U+ 1.etg.	128	2	2B	6
89		40	2.etg.	137	1	"	5
90		35	3.etg.	130	1	"	5
91		34	4.etg.	125	1	"	5
92		44	U+1.etg.	114	2	"	4
93		41	2.etg.	70	1	"	2
94		38	3.etg.	64	1	"	2
95		36+37	4.etg.	179	2	"	7
96		45	U+1.etg.	128	2	"	6
97		42	2.etg.	137	1	"	5
98		39	3.etg.	130	1	"	5
99		103+104	2.uetg.	126	2	"	4
100		102	"	72	1	"	2

Oslo, 12. april 1978

pr.pr. ULLERN BYGGESELSKAP A/S

(S)
Harald Hertzberg

Avskriftens riktighet bekreftes / k.l.



12 MAI 1978

ad 10 273

Oversikt over leilighetstyper og leilighetsnr.

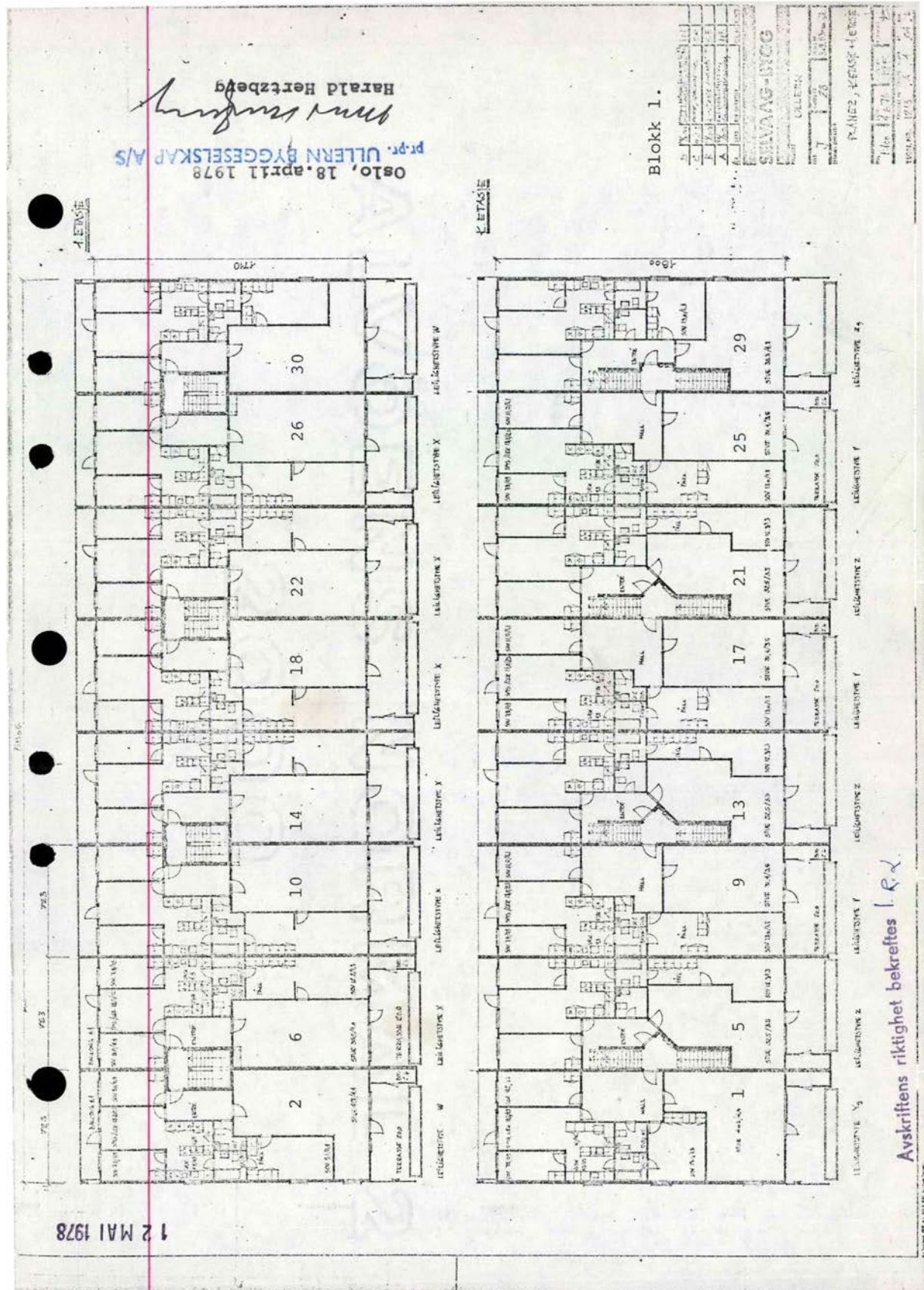
A2 - A1	- 84, 95
A2 - A0	- 40
B	- 36, 80, 91
C	- 35, 46, 52, 79, 87, 90, 98
C1	- 43
D	- 39, 49, 83, 94
E	- 34, 42, 45, 78, 86, 89, 97
E1	- 51
F	- 38, 48, 82, 93
G	- 33, 41, 44, 50
H	- 37, 47
K	- 85, 96
O	- 81, 92
P	- 77, 88
R 3	- 100
R 4	- 99
S	- 4, 32
T	- 8, 12, 16, 20, 24, 28
U	- 3, 31, 55, 76
V	- 7, 11, 15, 19, 23, 27, 58, 61, 64, 67, 70, 73
W	- 2, 30, 54, 75
X	- 6, 10, 14, 18, 22, 26, 57, 60, 63, 66, 69, 72
Y	- 9, 17, 25, 56, 59, 65, 71
YG	- 1
Z	- 5, 13, 21, 62, 68
ZG	- 29, 53, 74

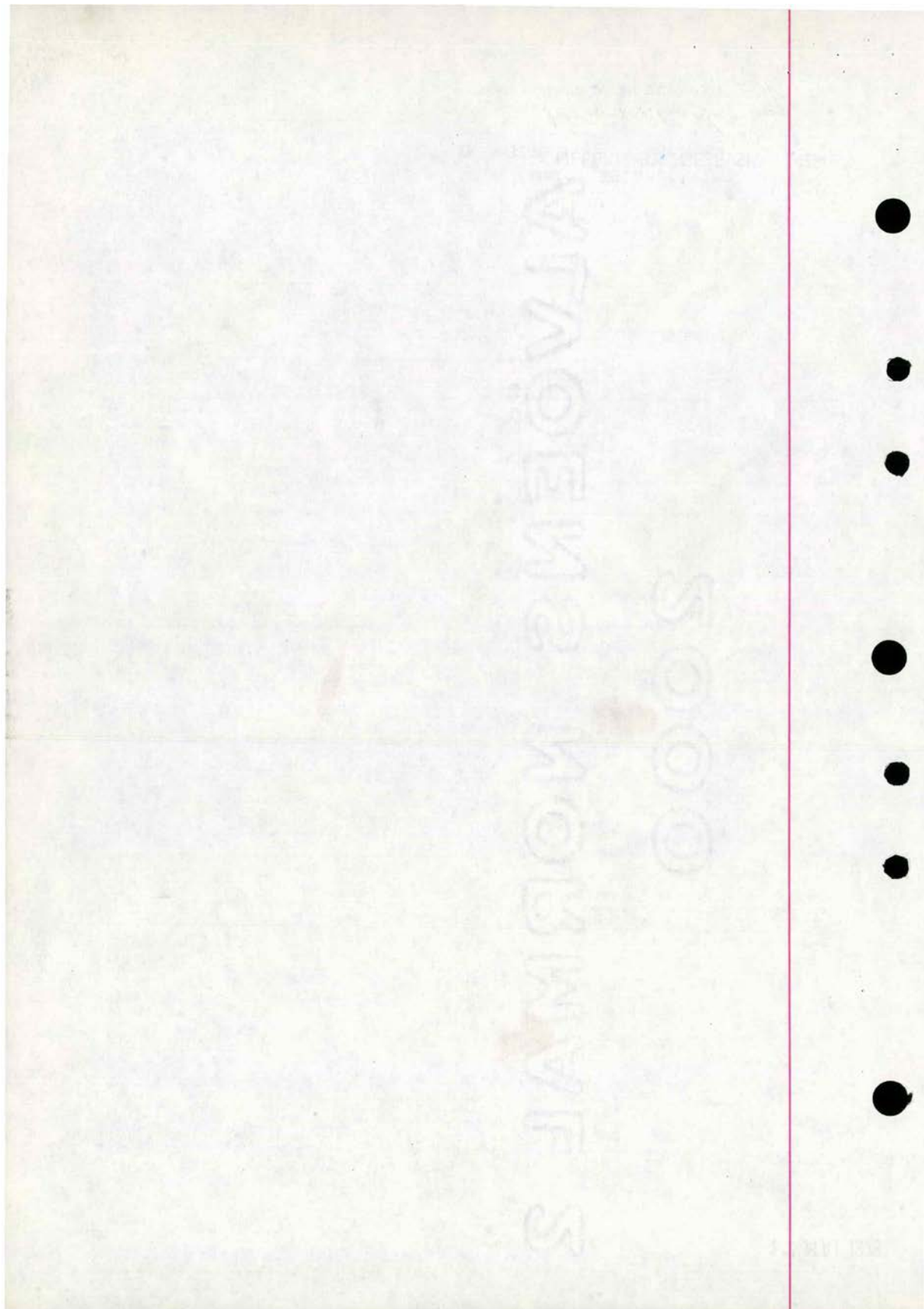
Oslo, 18.april 1978

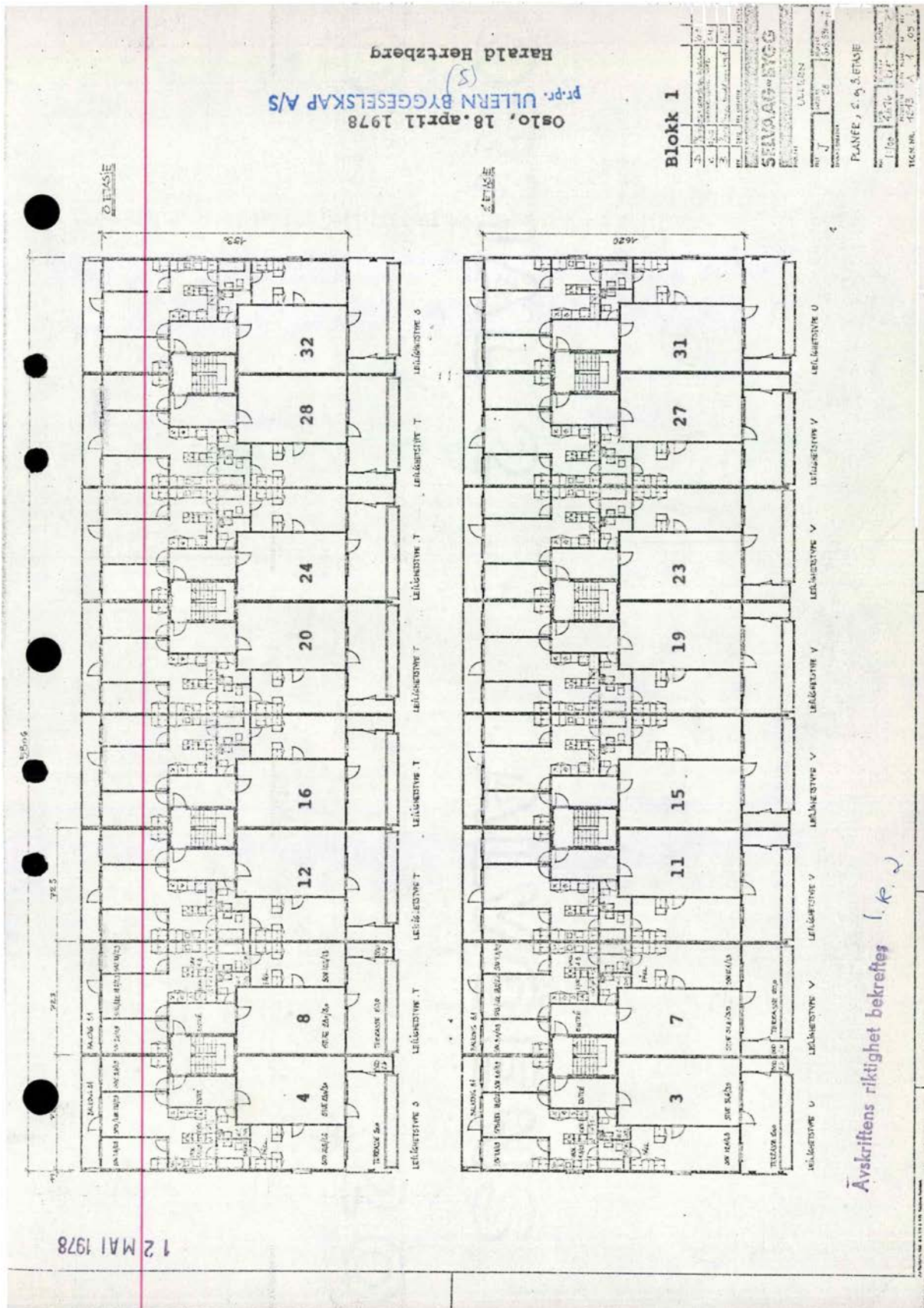
pr.pr. ULLERN BYGGESELSKAP A/S

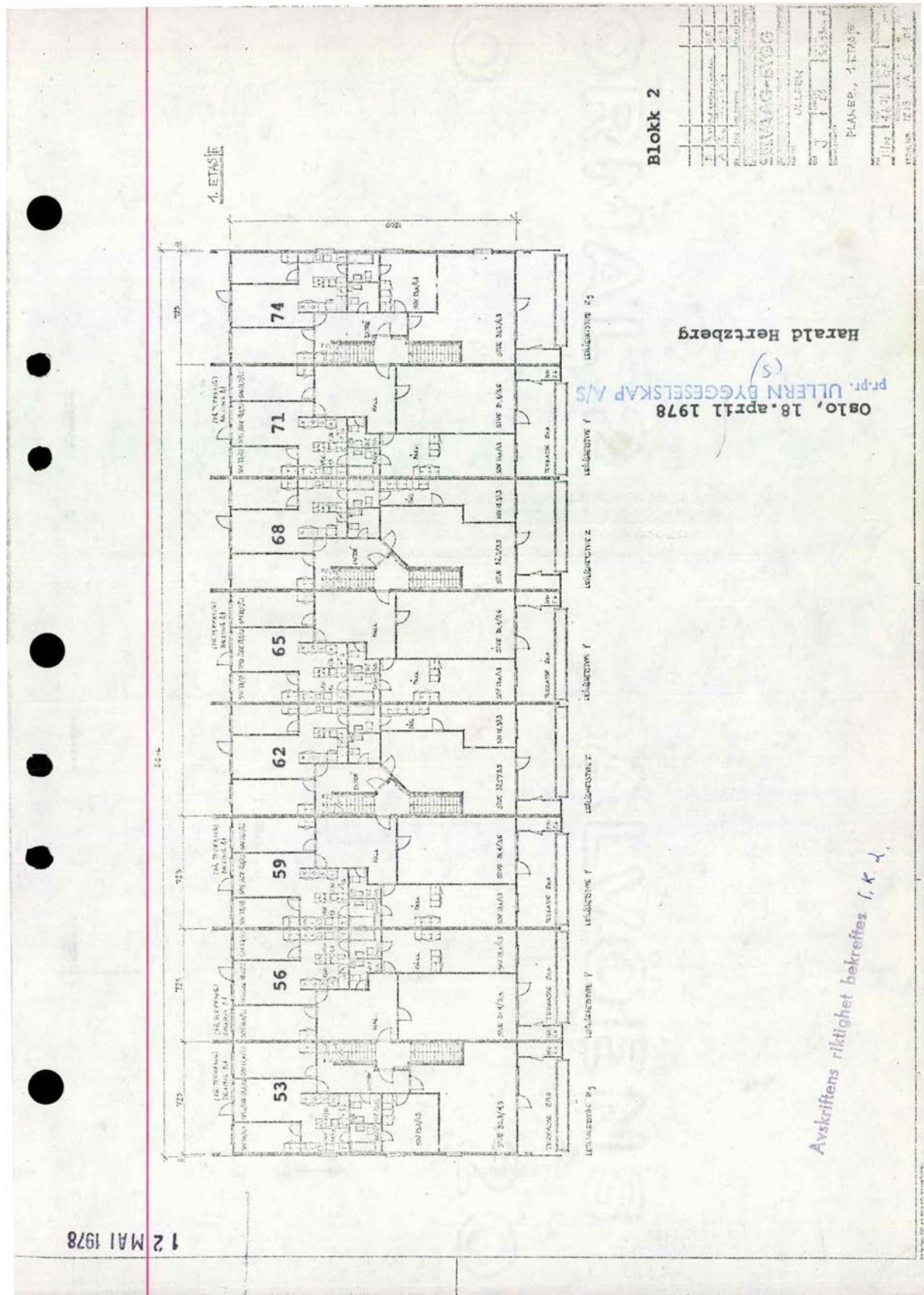
(s)
Harald Hertzberg

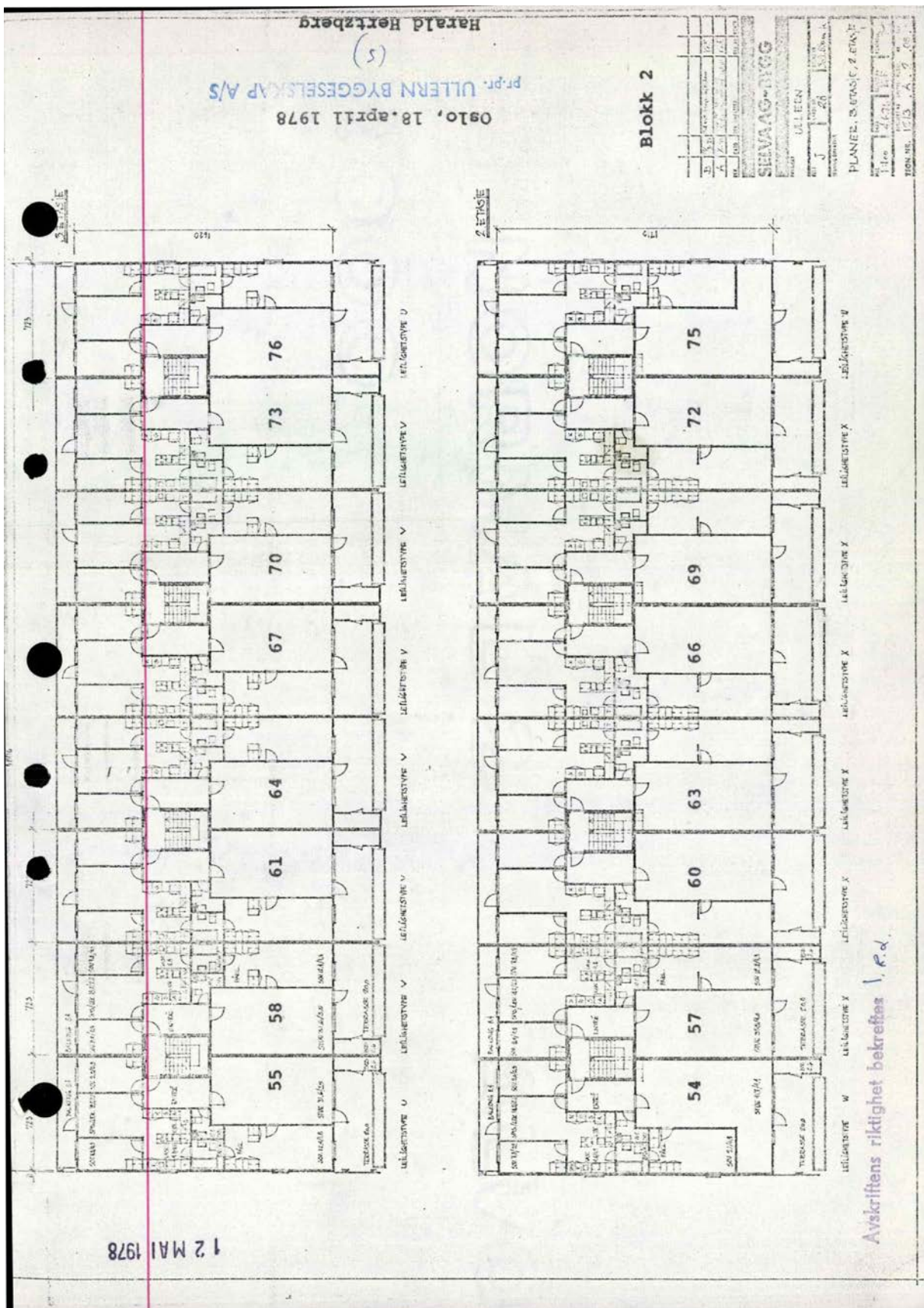
Avskriftens riktighet bekreftes / K 2

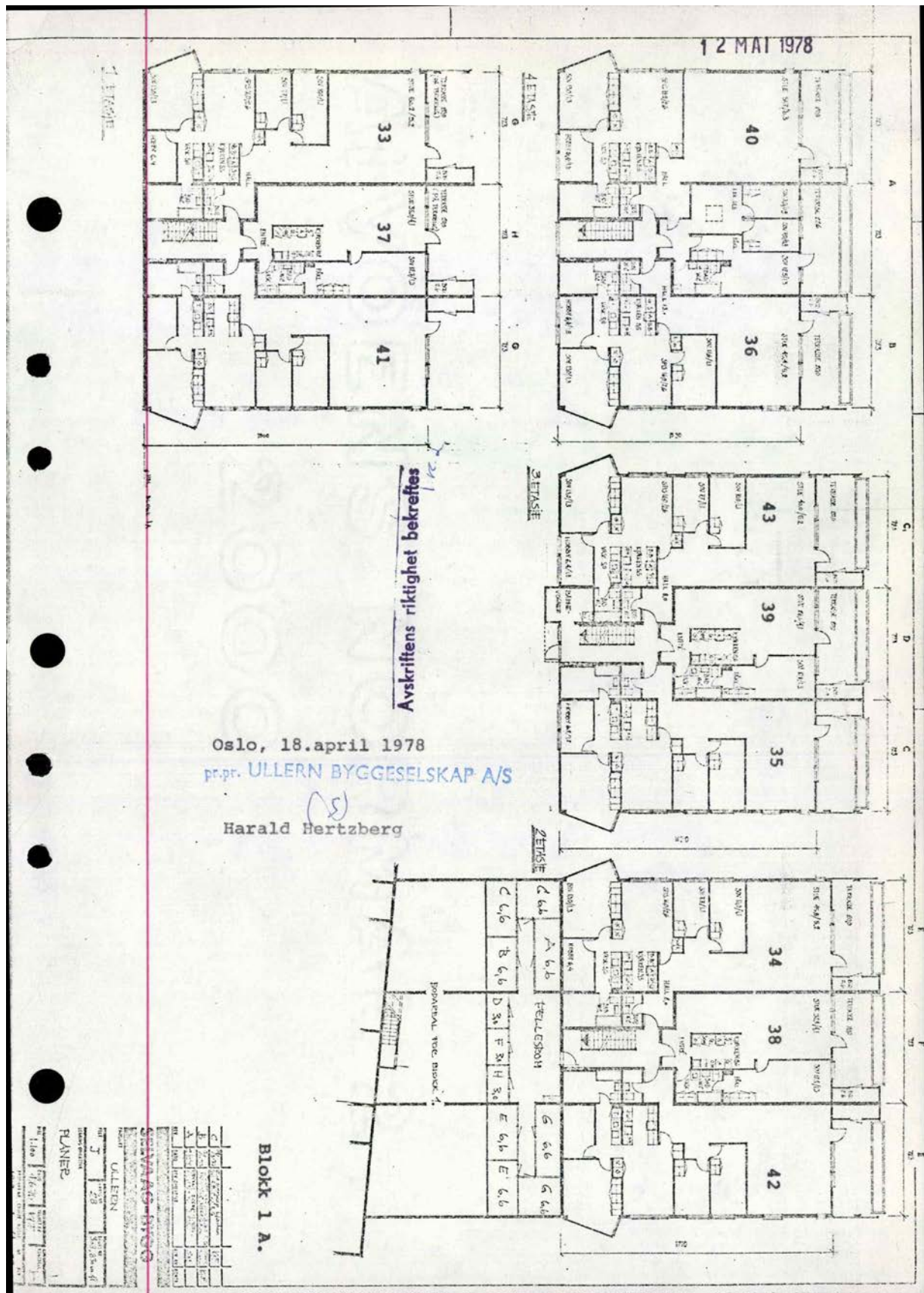


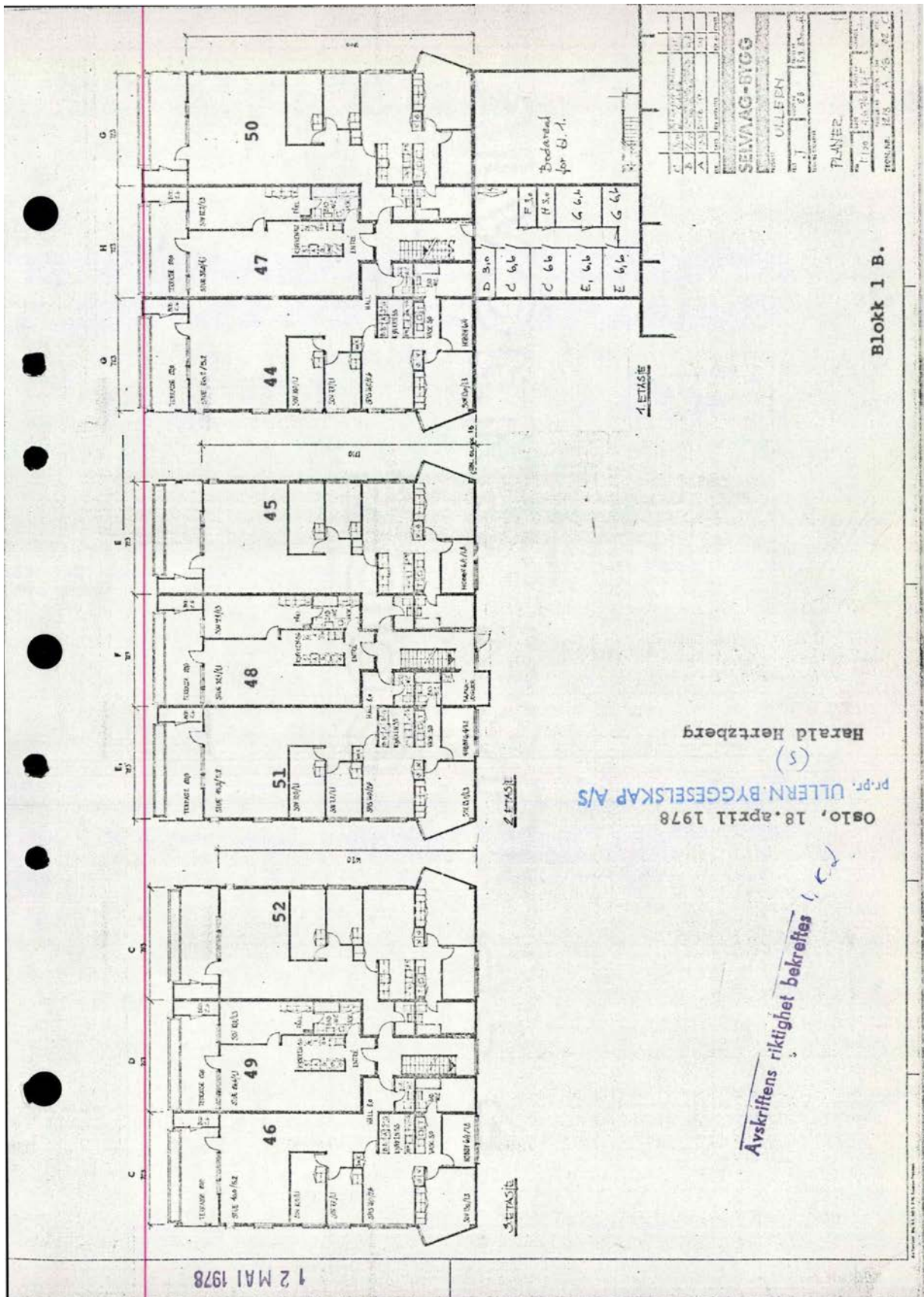


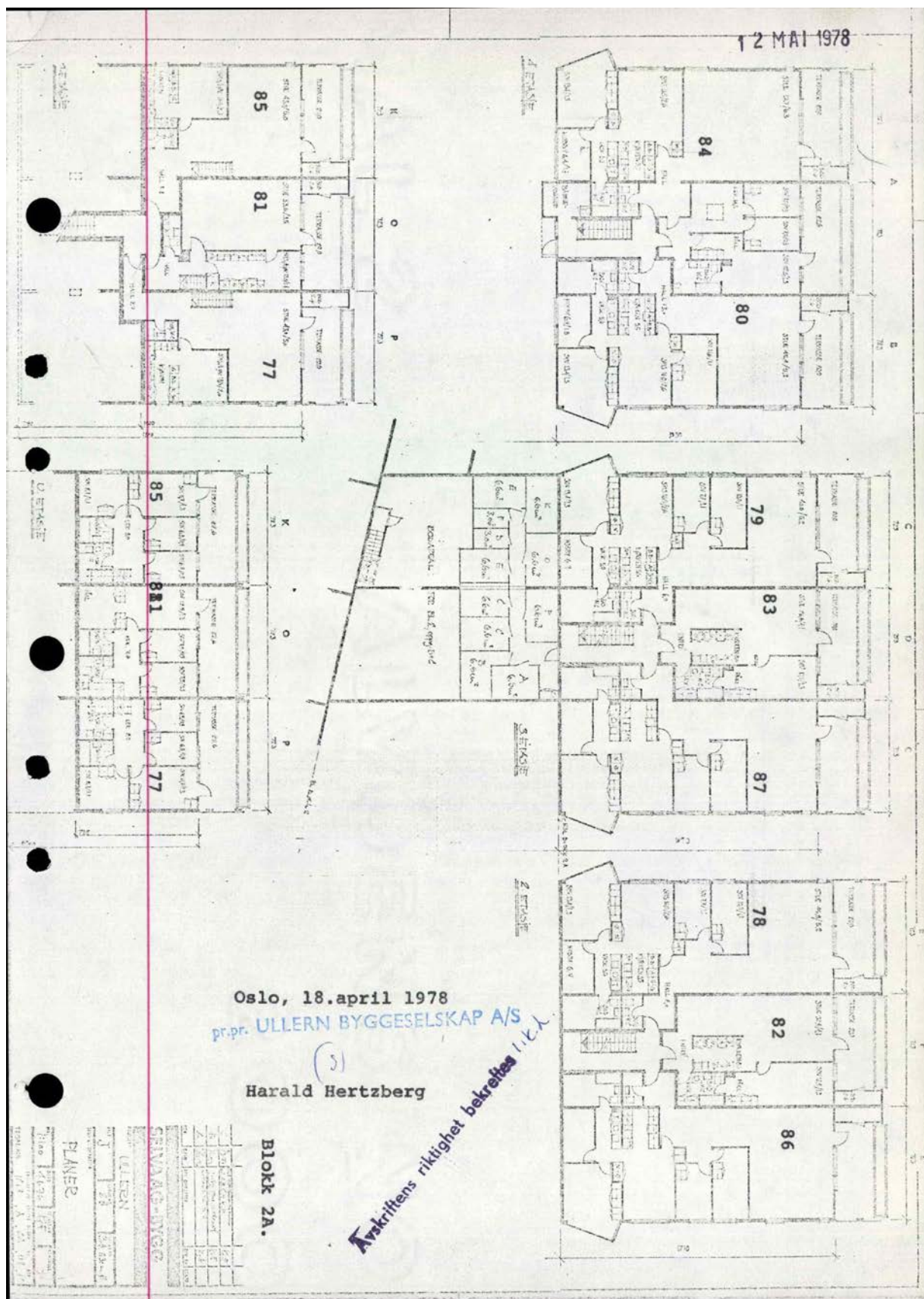


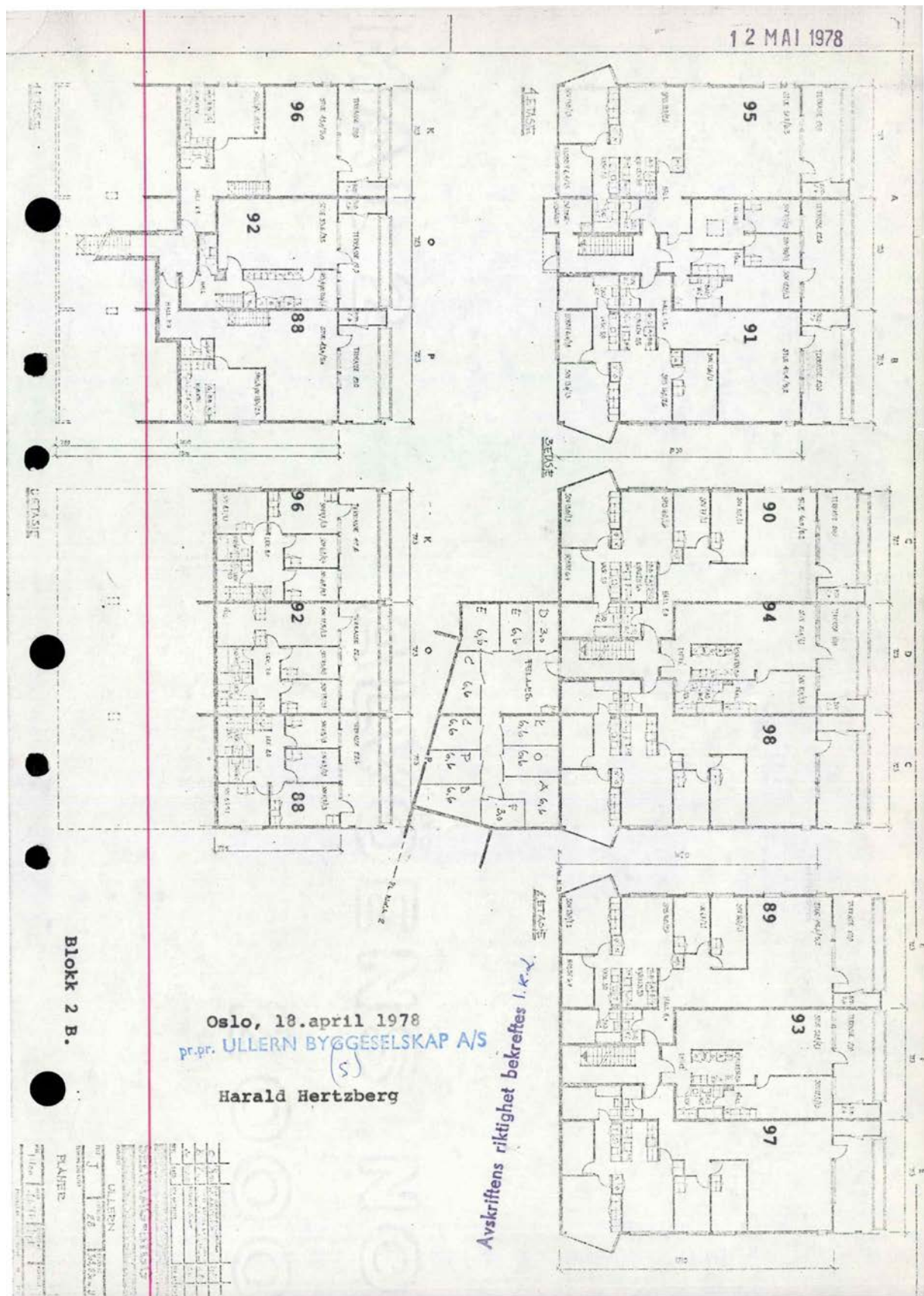


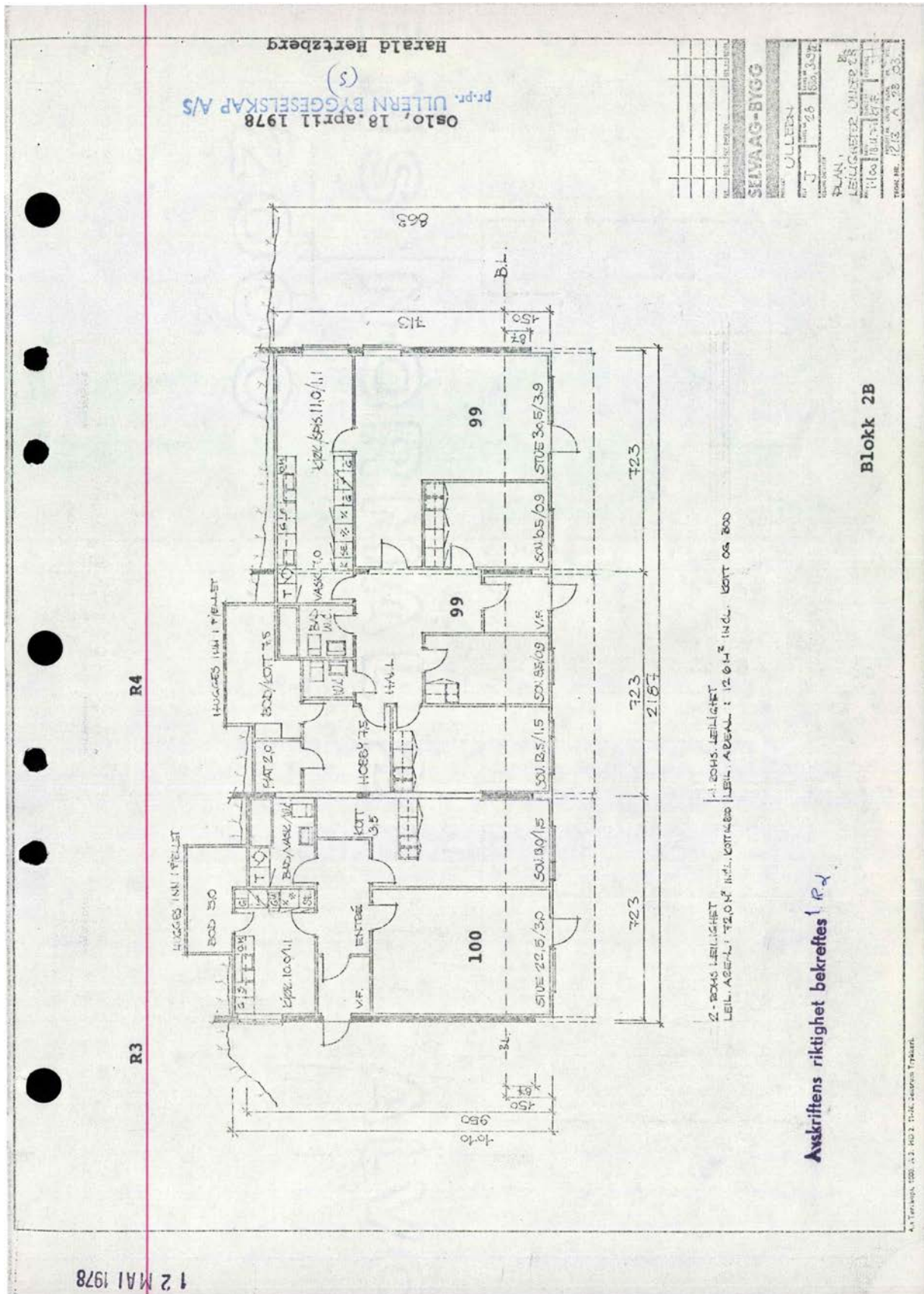


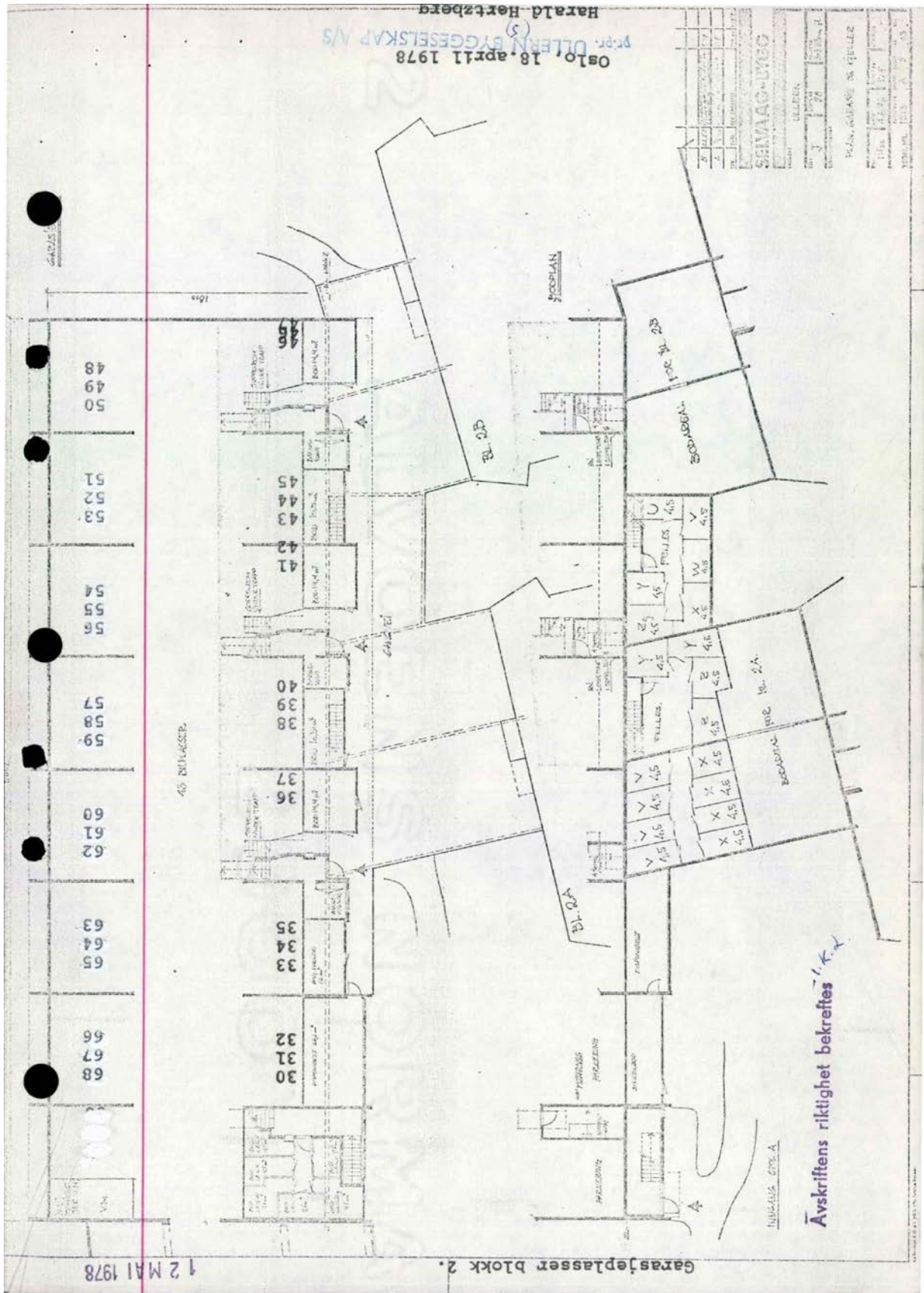


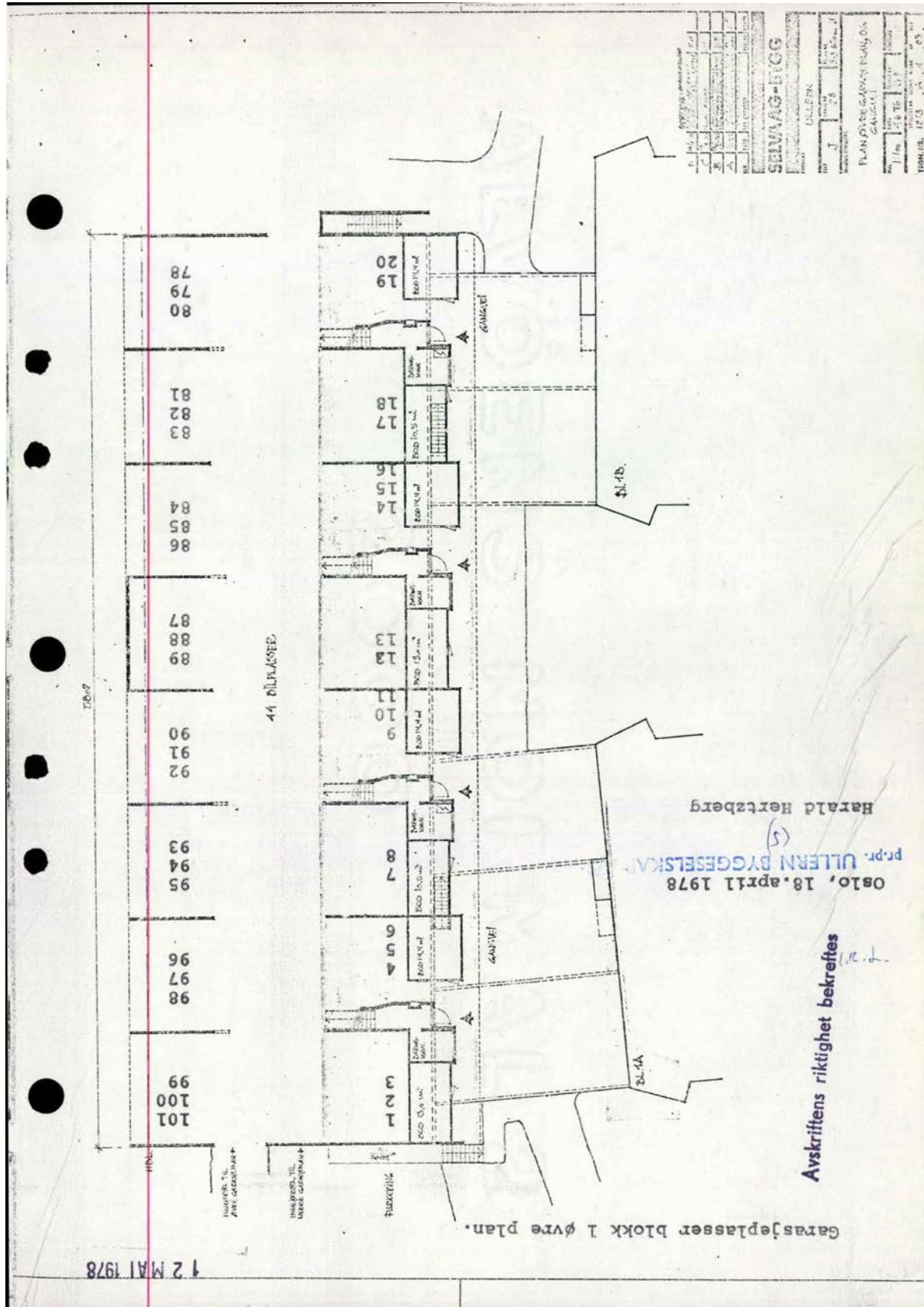


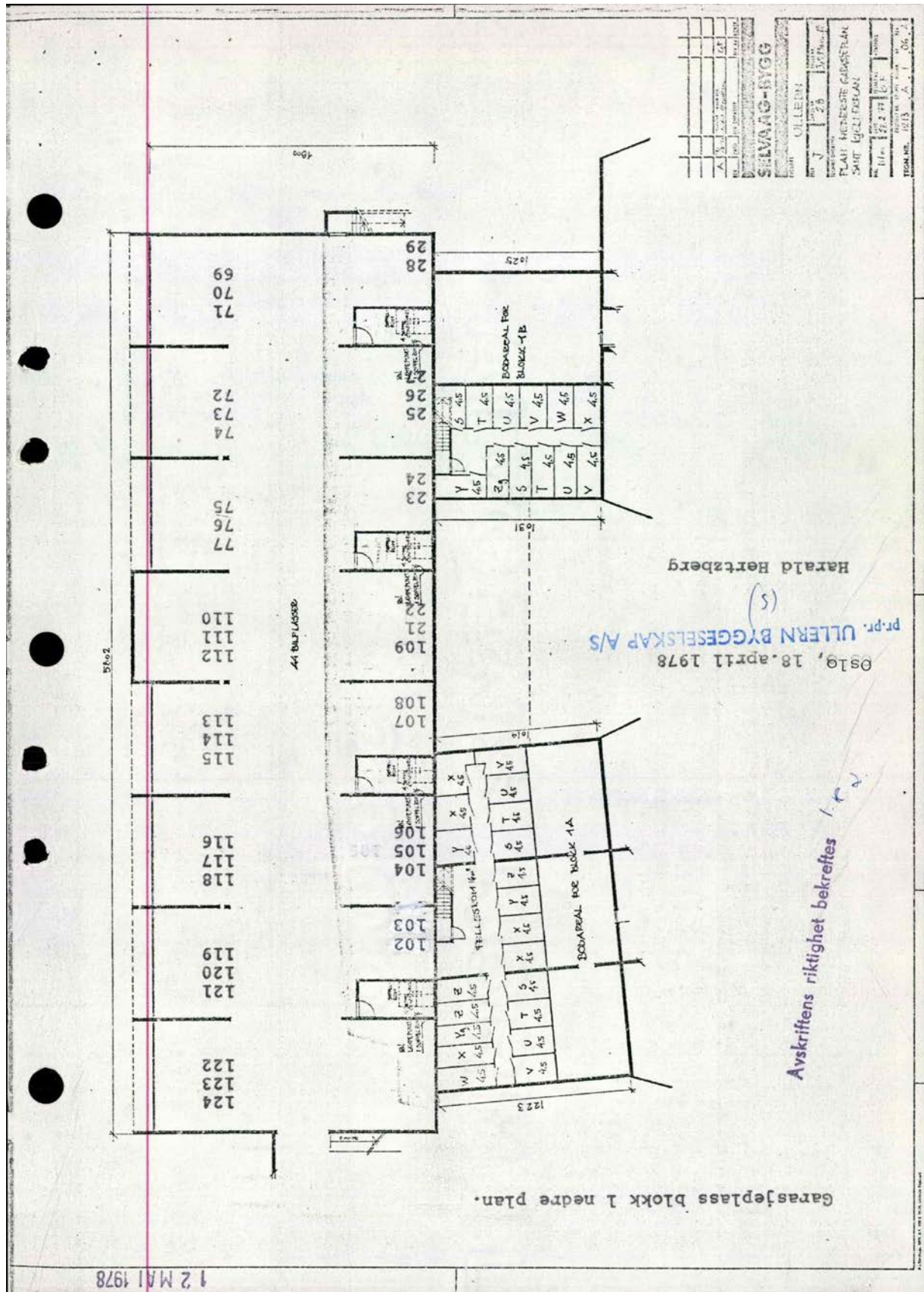












Etter tinglysing returneres begjæringskjemaet til Org.nr.: 971 040 823 Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo	☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☒ Begjæring om resekjsjonering
--	---

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	28	830		

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Ideell andel ³⁾
983 633 382	Ullenhakken Boligsameie *		
 Doknr: 664323 Tinglyst: 09.09.2009 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM			

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste											
S.nr. 4)	Formål:Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr. 4)	Formål:Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr. 4)	Formål:Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr. 4)	Formål:Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)
101	B	1	11			21			31		
102	B	1	12			22			32		
3			13			23			33		
4			14			24			34		
5			15			25			35		
6			16			26			36		
7			17			27			37		
8			18			28			38		
9			19			29			39		
10			20			30			40		
SUM BRØK			SUM BRØK			SUM BRØK			SUM BRØK		
SUM BRØK (TELLERE) 102			= NEVNER I SAMEIEBRØKEN								

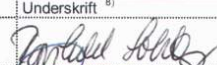
4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses. Ved resekjsjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres. Nye seksjoner med snr 101 og 102 opprettes av tidligere fellesareal; begge seksjoner har till. areal (B) (terrasse) Sum brøk teller/nevner endres.

Signaturer
Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

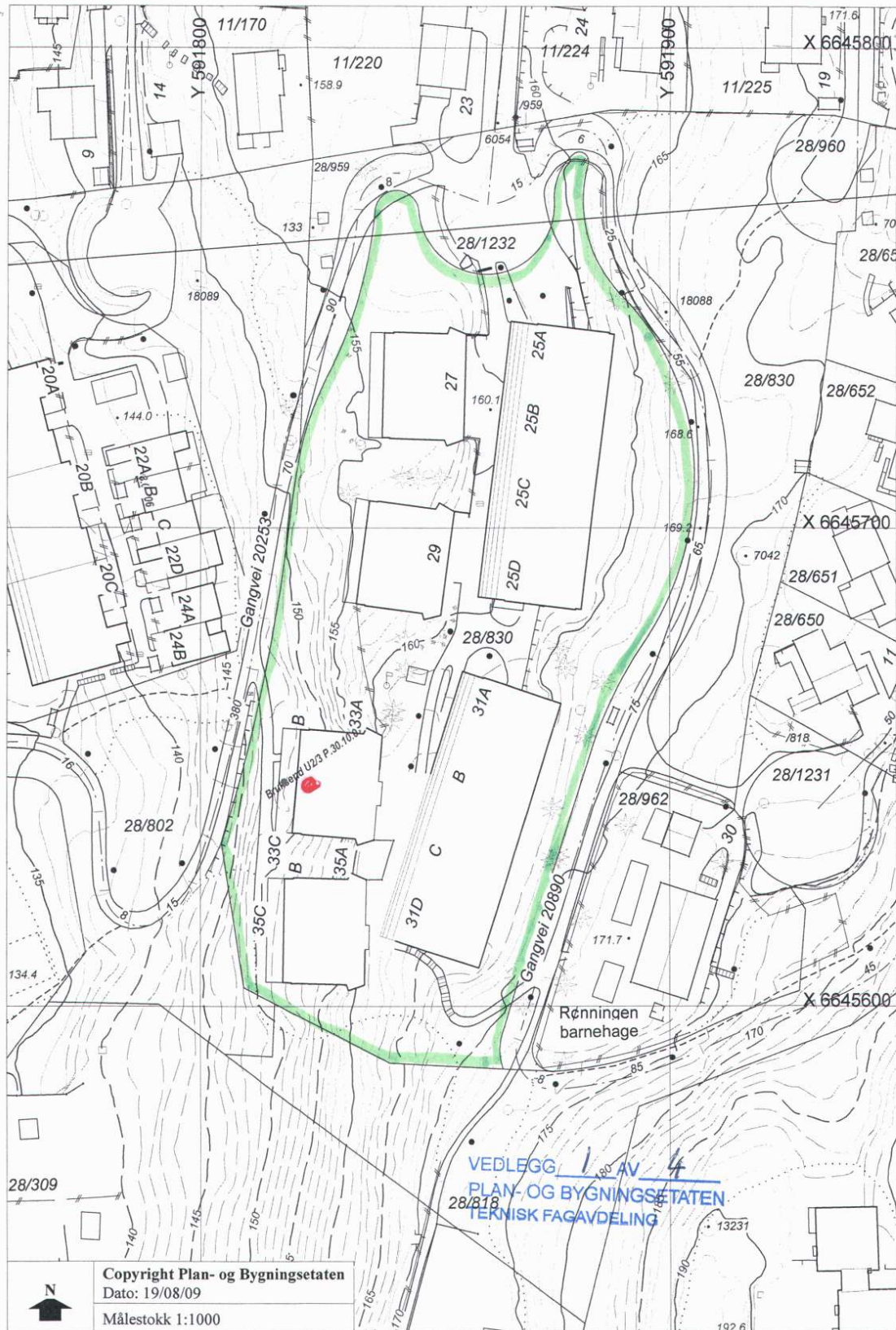
Rett til etteravtale med Heidi Olsen / PRIVATmegleren
Om Gyver

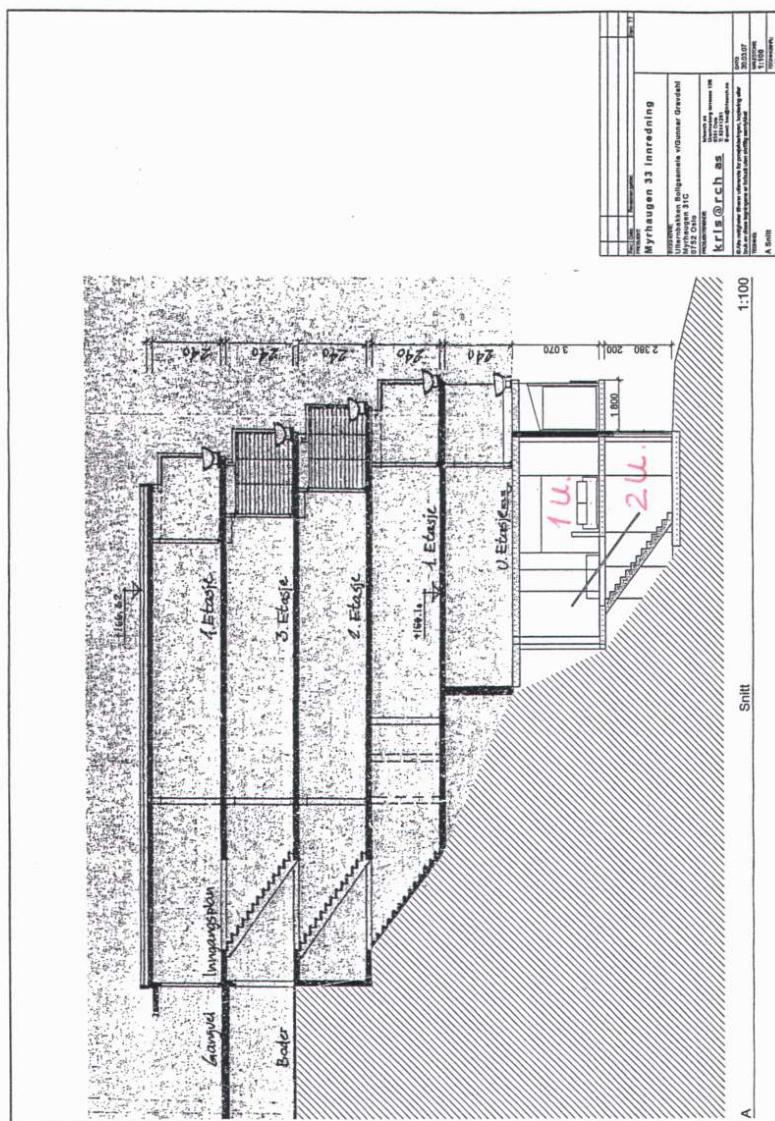
5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒ bruksenheters formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)
UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTET URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.	

6. Tegninger m.v.
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

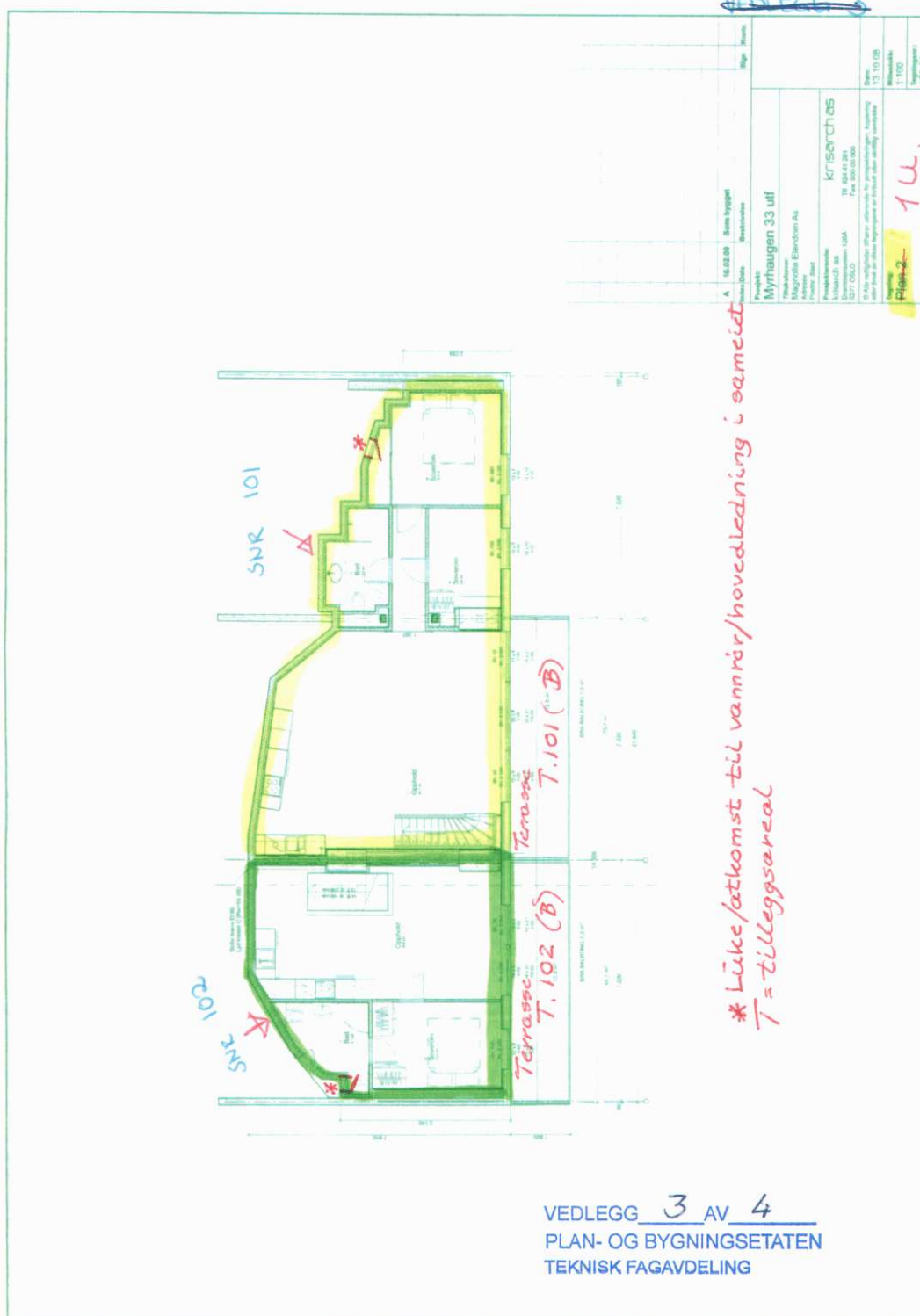
7. Underskrifter			
Sted og dato	Underskrift ⁸⁾	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ⁹⁾
29.04.09		RAGNHILD SCHULER	
03.07.09		JON FODSTAD	
03.07.09		Bjarne Eikrem	
29.04.09		BERIT GILBO	
07.07.09		H. GUNDERSEN	
9.7.09		H. GUNDERSEN	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾			
☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller ☒ Styret erklærer at sameiendømet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30) Se pkt. 7			
Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjentas med blokkbokst.	
2960 RØN 070709	Berit Gilbo	BERIT GILBO	
Oslo 9.7.09	Ragnhild Schiberg	RAGNHILD SCHIBERG	
9.7.09 Oslo	A. Graudahl	A. GRAUDAHL	
9. Kommunens tillatelse til seksjonering			
☒ Befaring er foretatt ☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾			
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt			
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:			
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
28	830		101+102
i Oslo kommune			
Dato	Underskrift	Stempel	
4/9-09	Bent Daniel		
Noter:			
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering. 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner. 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13) 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres. 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiendømet samtykker er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30. 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l. 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.			



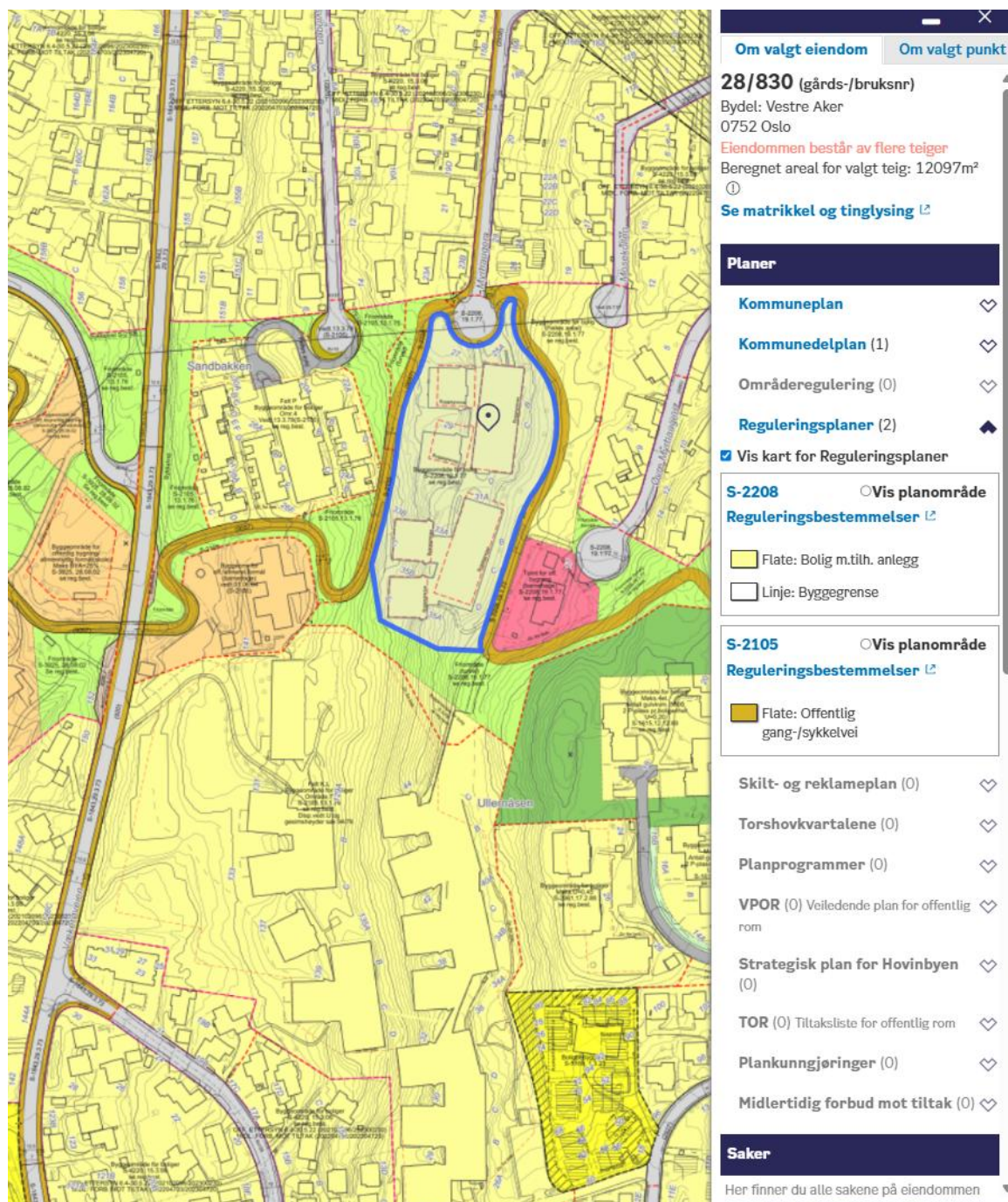


VEDLEGG 2 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



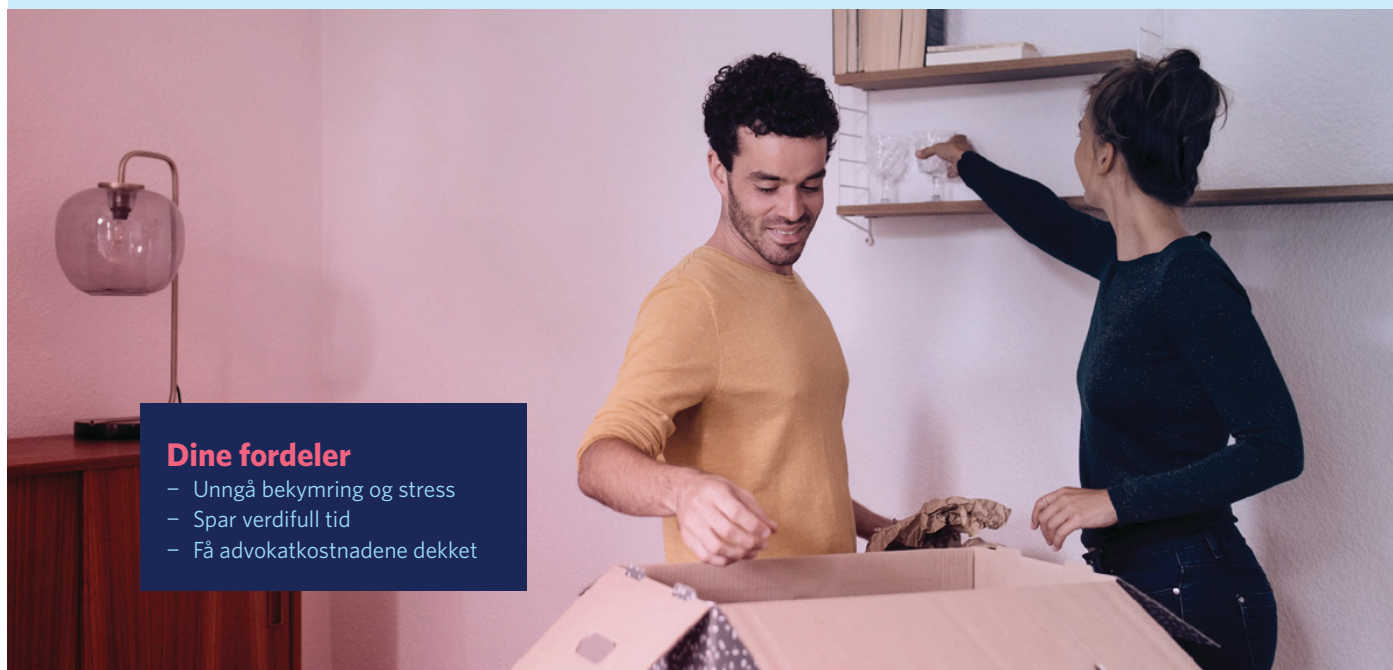


Reguleringskart 11.02.2026



Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



EMERA OSLO

Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Didrik Tollefsen
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

didrik.tollefsen@emera.no
+47 469 28 782

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



Didrik Tollefsen
didrik.tollefsen@emera.no
469 28 782

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark.
Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket
Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING