Egenerklæring

Vesteråsveien 42, 0382 OSLO

15 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vesteråsveien 42	Vesteråsveien 42	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?

Januar 2026

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

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

Informasjon om selger

Selger

Folgerø, Randi

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nye bad. Nye sluk. Sveise top membran og varmekabler på begge bad og vaskerom.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ara Rør AS, Membran Entrepenør AS, Vito Service AS, Proff Elektriker

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Det ene vinduet i stue er nytt.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vito Service AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt elektrisk anlegg

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Proff Elektriker AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2026

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt røropplegg på bad og kjøkken. Pumpeløsning er etablert på kjøkken.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ara Rør AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Selger har ikke bebodd leligheten og har derfor begrenset med kunnskap til sameiet og leiligheten.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Randi Folgerø

Date

2026-04-15

Identification

Randi Folgerø

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Randi Folgerø	15/04-2026 17:31:55	BankID OIDC High

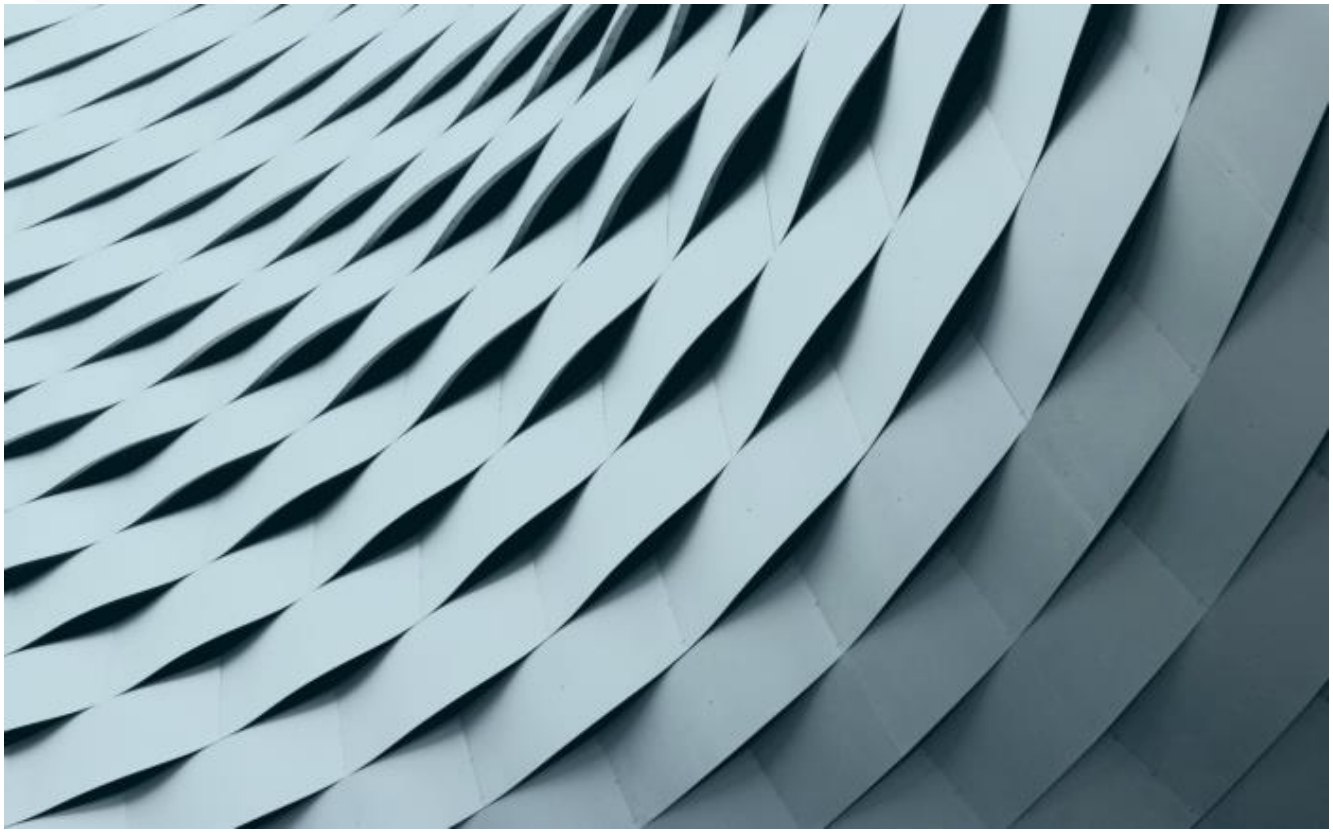
Tilstandsrapport

Vesteråsveien 42, 0382 OSLO

OSLO kommune

gnr. 28, bnr. 309, snr. 157

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 16.04.2026 **Rapportdato:** 18.04.2026 **Oppdragsnr.:** 11819-2878 **Eiendomsverdi ref nr:** WC2141

Foretak: HT KRAFT AS **Takstingeniør:** Pål Henry Tronsen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

HT Kraft AS

Rapportansvarlig

Pål Henry Tronsen

mail@tronsen.com

900 82 008

Energirådgiver

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

BELIGGENHET:
Beliggende på Ullern i Oslo kommune.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Boligblokk oppført i 1977.
Gulvflater i kjeller og etasjeskillere i betong.
Yttervegger og bærende konstruksjoner i stål
-/betongkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk.
Utvendige fasader er forblendet med teglstein samt pussede og malte overflater.
Tilnærmet flatt tak, tekket med papp/membran.

Nyrenovert leilighet beliggende i 3. etasje med bruksareal internt på 131 m2.
God standard og romslig planløsning.
Oppvarming består av strøm. Se boligens energiattest.
Naturlig ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer.

INNHOLD:
Entré/hall, garderobe, 2 soverom, 2 bad, vaskerom, stue/kjøkken og terrasse.
Bod på terrassen og i 2. etasje.
Parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.
Leilighetsdør med brann-/lydmotstand, sikkerhetslås og kikkehull.
Balkongdør med isolerglass.
Sydvestvendt terrasse på 16 m2 med bod.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig overflater består av:
GULV - Parkett lagt i fiskebensmønster, teppe og fliser.
VEGGER - Malte flater og fliser.
HIMLING - Malte flater.
Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.
Ett speils innerdører med integrert dempelist.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
- Nedsenket dusjhjørne med skyvedører i herdet glass.
- Vegghengt toalett.
- Speil med integrert lys.
- Mekanisk avtrekk styrt sentralt i bygget.

Vaskerom
Vaskerom med varme i gulv, inneholdende;
- Benkeplate.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
- Mekanisk avtrekk styrt sentralt i bygget.

Dels flislagt bad ved soverom med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
- Nedsenket dusjhjørne med inn-/utadslående dører i herdet glass.
- Frittstående badekar.
- Vegghengt toalett.
- Speil.
- Mekanisk avtrekk styrt sentralt i bygget.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:
- Keramisk benkeplate med underlimt oppvaskkum.
- Kjøkkenøyn med kokesone, oppbevaring og sitteplasser.
- Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.
- Komfyrvakt og waterguard.
- Ventilator med kullfilter integrert i platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert på vaskerom.
Avløpsrør i plast.
Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og veggventiler.
Det er montert avløpspumpe fra kjøkken.
Varmtvann fra fellesanlegg og er inkludert i fellesutgifter.
Elanlegg med automatsikringer.
Varmekabler i gulv på badene og vaskerommet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

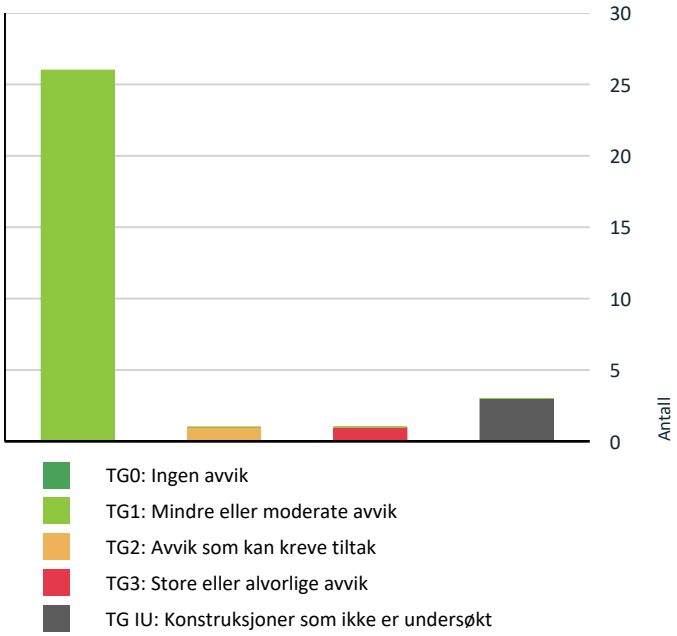
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.
Det foreligger enkelte tegninger, men disse er ikke komplette og fremstår ikke likt som dagens bolig.
Kjøper oppfordres til ytterligere undersøkelser.

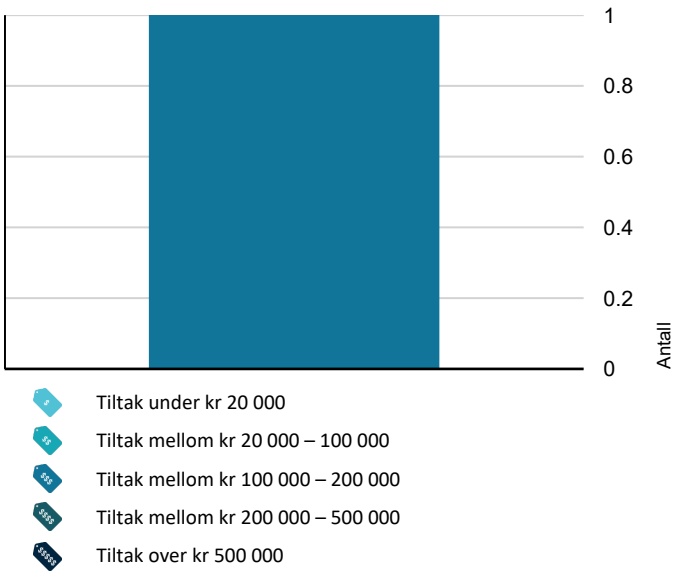
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1977

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.
Et vindu i stuen er utskiftet i 2026.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Leilighetsdør med brann-/lydmotstand, sikkerhetslås og kikkehull.
Balkongdør med isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydvestvendt terrasse på 16 m2 med bod.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig overflater består av:
GULV - Parkett lagt i fiskebensmønster, teppe og fliser.
VEGGER - Malte flater og fliser.
HIMLING - Malte flater.

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Ett speils innerdører med integrert dempelist.

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
- Nedsenket dusjhjørne med skyvedører i herdet glass.
- Vegghengt toalett.
- Speil med integrert lys.

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Dels flislagte vegger og malt flate med innfelte downlights i himling.

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rennesluk i stål og 2-komponent toppmembran.

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk styrt sentralt i bygget.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er nyoppført. - Hulltaking er ikke foretatt.

3. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med varme i gulv, inneholdende;
- Benkeplate.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og himling med malte flater.

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast og banemembran.

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l

3. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk styrt sentralt i bygget.

3. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vaskerommet er nyoppført. - Hulltaking er ikke foretatt.

3. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Dels flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
- Nedsenket dusjhjørne med inn-/utadslående dører i herdet glass.
- Frittstående badekar.
- Vegghengt toalett.
- Speil.

3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Dels flislagte vegger og malt flate med innfelte downlights i himling.

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l

3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l

3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rennesluk i stål og 2-komponent toppmembran.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l

3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk styrt sentralt i bygget.

3. ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er nyoppført. - Hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:
- Keramisk benkeplate med underlimt oppvaskkum.
- Kjøkkenøyn med kokesone, oppbevaring og sitteplasser.
- Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.
- Komfyrvakt og waterguard.

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter integrert i platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert på vaskerom.

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og veggventiler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Naturlig ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav til luftmengder og energibesparelse i boligen.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert avløpspumpe fra kjøkken.

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra fellesanlegg og er inkludert i fellesutgifter.

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.

Beskrivelse

Elanlegg med automatsikringer.
Varmekabler i gulv på badene og vaskerommet.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

4. 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

Tilstandsrapport

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

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



Felles sikringsskap i trappeoppgangen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

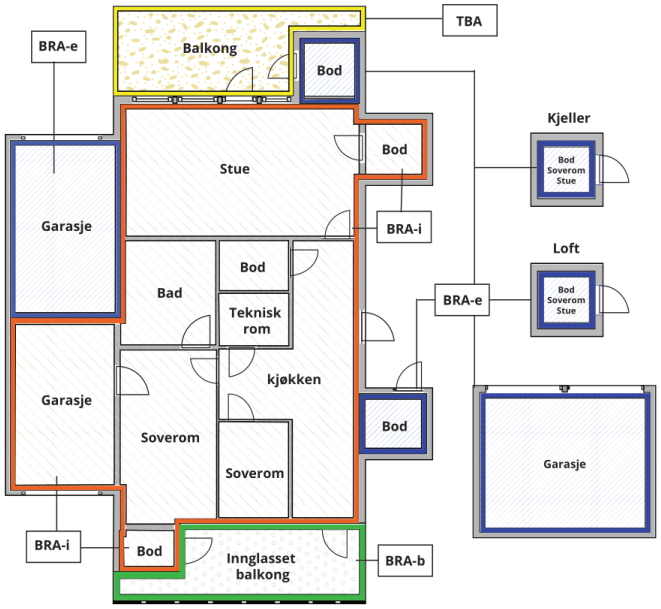
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	131	3		134	16
2. Etasje		6		6	
SUM	**131**	**9**			**16**
SUM BRA	**140**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad, soverom, vaskerom, soverom 2, bad 2		
2. Etasje		Bod	

Kommentar

I tillegg medfølger en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Takhøyden i leiligheten er varierende og det er målt:
Stue, 236 cm.
Bad, 217 cm.

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendigslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.
Det foreligger enkelte tegninger, men disse er ikke komplette og fremstår ikke likt som dagens bolig.
Kjøper oppfordres til ytterligere undersøkelser.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: I 2026 er leiligheten revet ned til bærende konstruksjoner og gjenoppbygget med nytt kjøkken og 2 bad.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Pål Henry Tronsen	Takstingeniør
	Randi Folgerø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	309		157	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vesteråsveien 42

Hjemmelshaver
Folgerø AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Ullern i Oslo kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Sameie:
Boligen er en del av et boligsameie. Dette innebærer at tomtegrunn er felleseie, men at det kan være tinglyst eksklusiv bruksrett. I et sameie betaler man felleskostnader og noen ganger innebærer dette at man har felles ansvar for vedlikehold av tak, vegger, vinduer, grunnmur, balkonger, snørydding osv. Dette varierer med vedtektene i sameiet. Kjøper du bolig i et sameie med bygningsdeler som er gamle og har ekstra vedlikeholdsbehov, vil felleskostnadene øke. Når sameiet vedtar at f.eks bygget skal ha nytt tak eller etterisoleres, så øker felleskostnader.

Nyere bygningsmasse krever mindre vedlikehold og har lavere kostnader til oppvarming og vedlikehold enn eldre bygninger.

Kjøper oppfordres til å lese vedtekter for sameiet. Noen ganger disponerer man andel av garasje, boder og tomteareal utenfor hver enkelt seksjon. Dette kan være rettigheter som er tinglyst. Hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på sin seksjon.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eier	16.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Planskisse	17.04.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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 konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.


Terrasse
Sydvestvendt
Bod
Stue/Kjøkken
Soverom
Entré
Garderobe
Bad
Vaskerom
Soverom
Skap
Garderobe
Bad
Skap

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1032
VESTRE ULLERN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i VESTRE ULLERN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

3. juni 2025 kl. 19:00, Lilleaker skole - Samlingssalen - Lilleakerveien 49, 0284 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Mistillit styret ved styreleder Claus Frimann-Dahl
8. Skriftlig valg styreleder
9. Reklamasjon terrasser – rehabilitering – Thorendahl AS
10. Tilbakebetaling forskudd tilknytning infrastruktur el-bil 2017-2022
11. Frivillig «årsavgift» for treningsrommet
12. Trampoline
13. Antall styremedlemmer
14. Styrehonorar reduseres
15. Beplantning
16. Utvidelse av kjøkkenterrasse Vækerøveien 135A (H0101)
17. Ny husordensregel for terrasser
18. Maling av vinduer
19. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i VESTRE ULLERN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår OBOS-rådgiver Bendik Hoff Hjort som møteleder.

Forslag til vedtak

Bendik Hoff Hjort er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Bendik Hoff Hjort som protokollfører.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Bendik Hoff Hjort foreslått. Som protokollvitner velges to møtende seksjonseiere.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Sameiets resultat for 2024 var kr -33.423.471, -

Sameiets disponible midler pr. 31.12. var kr 9.105.969, -.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. 1032 Vestre Ullern Boligsameie.pdf
3. 2025-05-12 - Byggeregnskap. pr. 23.12.2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 630.000.

Prosjekthonorar foreslått satt til 100.000.

Godtgjørelse valgkomiteen foreslås satt til 15.000

Styrets innstilling

Økning fra fjorårets 600 kNOK til 630 kNOK representerer en økning på 5%. Styrehonoraret har før dette vært uendret siden 2019. I perioden snitt 2019 til 2025 har KPI indeks steget 24%.

Prosjekthonoraret gjelder kun for høst-vinter 2024 og foreslås derfor halvert fra fjoråret til 100 kNOK.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 630.000. Prosjekthonoraret settes til 100.000. Honorar valgkomite foreslått til 15.000.

Sak 7

Mistillit styret ved styreleder Claus Frimann-Dahl

Forslag fremmet av:
Unnar Fredrik Aarsæther

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

De siste 3 årene har sameiet hatt en omfattende betong-rehabilitering på kr 100 mill. + 20 mill. oppgradering fasader øst/vest vinduer/dører. For oppgraderingen på 20 mill. er det ikke gyldig vedtak i sameiet/årsmøte for gjennomføringen. Styret har dermed igangsatt oppgraderinger ulovlig. I tillegg er det underveis foretatt disposisjoner som også har påført seksjonseierne unødvendige kostnader. Sommer/høst ble det dannet en gruppe seksjonseiere – den såkalte «Aksjonsgruppen», som ønsket å bistå styret med fagkompetanse på flere områder. Det var personer i gruppen med følgende kompetanse:

1. Tidligere styremedlem og styreleder, utdannet siviløkonom.

2. Tidligere adm.dir. større oppdrettsselskap med erfaring fra forhandlinger om KONTRAKTER på flere hundre millioner kroner.
3. Jurist med bred erfaring fra Lagmannsretten.

4. 2 personer med jobb i og erfaring fra bygge-bransjen.

5. Annen kompetanse – totalt 9 seksjonseiere

Brannstigene som først ble montert i Vækerøveien 131, var en «dødsfelle». Dersom du i en nødsituasjon tråkket på innsiden av stigen mot veggen, ville du bli sittende fast i en «skru-stikke». Vi varslet om dette og heldigvis ble vi hørt. Ny type stige ble bestilt. Men vi har aldri fått vite om de opprinnelige var satt i produksjon og kostnaden med å endre? Styret bør redegjøre for ekstra-kostnaden og dette var en tabbe fra styret/prosjektleder.

Tilfeldigvis fant ett av medlemmene i gruppen (fagperson bygge-bransjen) at styret hadde bestilt 2-lags vinduer for hele oppgraderingen på 20 mill. Dette er ikke i tråd med dagens forskrifter og aksjonsgruppen gjorde styret oppmerksom på dette. Det førte heldigvis til at bestillingen ble endret. Men hva var ekstra-kostnaden med det etter at prosjektet allerede var igangsatt. Styret har ikke informert om det og det var nok en tabbe .

Styret presenterte så en «kompensasjonsordning» til ca. 60 seksjonseiere som siste årene selv hadde byttet vinduer/dører mor terrasser og bekostet fullt ut selv. De tilbød 15 års nedskrivning på vinduer/dører som har

50-60 års levetid. Aksjonsgruppen forsøkte å forhandle frem en løsning på kanskje 40 eller 30 år. Det ville være en rettferdig løsning og ivareta et mindretall i henhold til Eierseksjonsloven paragraf om mindretallsvern. Styret stod «steinhardt» på 15 år selv om de brøt mindretallsvernet i sameiet og «Aksjonsgruppen» valgte da å gå til rettssak mot Vestre Ullern Boligselskap v/styreleder. I Tingretten tapte styret og de «plukket seg da ut 5 seksjonseiere» fra Aksjonsgruppen og gikk til motsøksmål til Lagmannsretten, hvor de på nytt tapte. Lagmannsretten la dommen i Tingsretten til grunn og domsslutningen lyder slik:

1. Det gis ikke samtykke til at anken fremmes.

2. I saksomkostninger for lagmannsretten betales Vestre Ullern Boligsameie samlet 6250 – sekstusentohundreogfemti – kroner til + navn 5 seksjoner – innen to uker fra forkynnelsen av denne beslutningen.

VUB v/Styret har ikke villet etterkomme dommen, noe som er påpekt flere ganger. Noen medlemmer i aksjonsgruppen kontaktet på ny advokat og vurderte å anmelde forholdet med nye runder i rettsapparatet. Styret stod igjen steinhard på og avviste alle krav om å etterkomme dommen. Igjen «tråkket de mindretallet på tærne» og «gamblet på» at vi ikke ville orke å ta en runde med økonomisk risiko. Styret kunne jo endeløst bruke av fellesskapets midler – «Goliat mot David». Kostnaden på ca. 500.000 ble «forsøkt gjemt» i en sekkepost i regnskate for 2023. Hva er kostnaden for 2024? Lagmannsretten slo også fast at vedtaket om oppgradering fra årsmøte 2021 er ugyldig. Det vil si at styret med styreleder som ansvarlig har igangsatt oppgraderinger på kr 20 mill. kroner og ekstra kostnader på anslagsvis 2 mill. for tabber. I tillegg kommer kostnader til reklamasjoner på manglende fall avrenningsrenner til avløp.

→ Styreleder bør således ta styrets ansvar for ulovlige vedtak og tabber påført sameiet ved ikke å ville ta imot gratis bistand fra medlemmene i Aksjonsgruppen. Styreleder nektet å være åpen på avtalebetingelsene med entreprenøren og avviste enhver invitasjon til å bidra med fagkompetanse og kvalitetssikring av kontrakten.

Flere kvinnelige seksjonseiere med «forhåndsbetalte» dører/vinduer prosjekt øst/vest har vært i direkte kontakt med styreleder Claus Frimann-Dahl. De har opplevd ham som avvisende og kvinnediskriminerende. En av dem fikk følgende svar: «Hør nå her frøken. Slik er det bare. Nå må du høre på meg». Flere har også kontaktet Aarsæther i Aksjonsgruppen og uttrykt følelse av avmakt og trakassering. Slik oppførsel kan ikke aksepteres.

Historikk: Siden oppstart rehabiliteringen har mange seksjonseiere gjort styret oppmerksom på manglende avrenning til sluk/avløp. Vi i Vækerøveien 131, som var første blokken i 2022 meldte reklamasjon til styret, som tok dette videre til Thorendal. På befaring i etterkant vikk vi følgende beskjed fra nestleder Martin Grøndal i styret; «Dette er det dere får – basta!!». Vi uttrykte klart stor skuffelse over at styret ikke ivaretok våre interesser, men ivret for å «skjerme» Thorendal. Eksempler: Ved oppstart rehabiliteringen høsten 2022 gjorde Aarsæther i Vækerøveien 131 (første blokken som ble tatt) og aksjonsgruppen styret oppmerksom på følgende forhold:

1. Dårlig kvalitet på terrassegulv som skulle vært en grovere type med innblandet sand, noe som ville gjøre gulvet penere, mer bruksvennlig og mer hardfør. → Styret avviste dette med å henvise til at «dette er det dere får – basta». Snakker om styre som ivaretar entreprenørens interesser. Mon tro hva det skyldes?

2. Manglende fall i avløp mot sluk. Terrassene er TAK over terrassen under, og dermed sier byggeforskriften at det skal være fall mot avløp/sluk. → Mange seksjonseiere har på VIBBO og direkte til styret klaget på det samme og styret har avvist dette som reklamasjon. Hvorfor det?

3. Brannstigene som først ble montert var en «brannfelle» i tilfelle behov for rømming. Litt uforsiktig og du ville sitte fast på innsiden av stigen. Dette var sikkert allerede satt i bestilling og måtte betales for – kostnad estimert til 0.5 mill. kroner. → Dette er en tabbe som en erfaren prosjektleder burde ha oppdaget under planleggingen og før bestilling. Ny type ble bestilt og montert.

4. Styret hadde bestilt 2-lags glass til oppgraderingen på 20 mill. kroner, som ennå er et prosjekt som ikke er lovlig vedtatt av årsmøtet i 2021. Dommen i Tingretten og Lagmannsretten sier begge at vedtaket er ugyldig og dermed ulovlig. Hele oppgraderingen på 20 mill. er ulovlig igangsatt uten gyldig vedtak. → Heldigvis «snappet» en av medlemmene, med bransjeerfaring, opp denne tabben og fikk styret til å endre bestillingen til 3-lags vinduer. Kostnad ukjent.

5. Kompensasjonen, som var lovet avregnet og utbetalt i november/desember 2024, var for mange ikke utbetalt pr. 31.12.2024. Ett medlem av aksjonsgruppen så seg tvunget til å engasjere advokat på nytt for å fremtvinge denne utbetalingen, med varsel om at manglende utbetaling og manglende oppfølging av dommen for retten. Først da kom det varsel om vilje til utbetaling. Pr. 12. mars var ennå ikke beløpet utbetalt. Er det slik styreleder skal behandle sameiets seksjonseiere? Håndteringen også her ble oppfattet som arrogant og trakasserende av styreleder. → Konsekvens: En belastende rettssak som gikk helt til Lagmannsretten, hvor styret tapte. Kostnad 500 – 1.000.000 kroner og mye ekstra unødvendig arbeid for styret. Styret brøt med dette konsekvent paragrafen i Eierseksjonsloven om mindretallsvern. Et flertall ville få økonomisk fordel av å «tråkke ned» et betydelig mindretall og dra fordel økonomisk ved å stemme mot rettferdig avregning.

Rett før start årsmøtet 2024 inngikk Aarsæther og styreleder/møteleder en klar avtale om å trekke mistillitsforslag mot styreleder i bytte med at de aksepterte skriftlig avstemming på valg styreleder med mulighet for å stemme for eller mot. Ved avstemmingen manipulerte møteleder avtalen og forlangte at jeg hadde motkandidat – jeg ble rett og slett «trampet ned», noe som er manipulasjon for ikke å få frem reell misnøye med styreleder. Årsmøtet hadde rett til å kunne stemme for eller mot foreslått styreleder Frimann-Dahl. Det er ikke slik vi skal ha det i et demokratisk sameie.

→ Dette viser at styreleder Frimann-Dahl igjen ikke er å stole på.

En seksjonseier påpekte i årsmøtet en post på ca. kr 500.000 som synes å være «gjemt bort» i en sekkepost. Styret ga i regnskapet ikke opplysninger om at dette var advokatkostnader knyttet til rettssak mot 9 seksjonseiere – den såkalte «aksjonsgruppen». Styret med styreleder i spissen forsøkte å «dysse ned» unødvendige kostnader uten å opplyse om hva kostnaden knyttet seg til .

Valgkomiteen innstilte på Claus Frimann-Dahl til gjenvalg. Medlem av valgkomiteen Unni Fürst er hans svigerinne. Slike familieforbindelser er ikke bra . Hyppig bytte av vaktmester i 2023 og 2024 er også et signal om utfordrende samarbeid med styret/styreleder, noe som ikke er bra for kvaliteten og kontinuiteten på denne viktige oppgaven. «Etter sigende» skal det skyldes overstyring på detaljnivå av styreleder.

Konklusjon: Styret v/styreleder har siste perioden stått ansvarlig for mange overtramp, tabber og trakasseringer. Styret v/styreleder nekter også å etterkomme dommene i Tingretten og Lagmannsretten, samt brudd på mindretallsvernet i Seksjonseierloven. Loven sier klart at dersom et flertall tvinger gjennom et vedtak for å oppnå økonomiske fordeler på bekostning av et mindretall, så bryter de loven. Styret v/styreleder viser ringeakt for dom fra rettsapparatet og trakasserer seksjonseiere i mindretallsgruppen, og må ta ansvaret for dette. Styreleder har det overordnede ansvaret.

Styrets innstilling

Aarsæther presenterer sin egen opplevelse av historien fra opprettelsen av den selvutnevnte aksjonsgruppen fra 2022. Styret ønsker ikke å bruke årsmøtets tid på en konflikt som har metervis med korrespondanse, rettssak, befaringer og forsøk på forlik. Styret kjenner rett og slett ikke igjen påstandene og historien som her er presentert. Angående tapt rettssak er følgende klippet ut av Tingrettsdommen: "For retten fremstår det som temmelig klart at saksøkerne ikke har vunnet saken, jf. tvisteloven § 20-2." Vi gjør forøvrig oppmerksom på at denne dommen ble i februar 2024 publisert på Vibbo i sin helhet.

Vi lister også tidligere forslag til årsmøte fra Aarsæther:

Juni 2023 (Aarsæther et al.): Sak 8 Vestre Ullern Boligsameie vedtar å ta fasadedelen ut av Øst/vest-prosjektet. - Ikke vedtatt

Juni 2024 (Aarsæther): Sak 14. Mistillit styreleder - sak trukket

Juni 2024 (Aarsæther): Sak 15. Tilbakebetaling forskudd tilknytning infrastruktur el-bil 2017-2022 - Ikke vedtatt

Det er vanskelig å lese Aarsæthers forlag annet enn fortsettelsen på en personforfølgelse hvor han ikke evner å skille mellom person og sak. Forslaget har overskrift: "Mistillit til styret ved styreleder CFD", mens forslaget til vedtak innebærer at VUB ved årsmøtet "....engasjerer ekstern og objektiv advokat for å vurdere styre ved styreleders habilitet.....". Dette kan derfor ikke leses som et mistillitsforslag, men heller bruk av fellesskapets midler i et forsøk på å diskreditere styrets tidligere disposisjoner og avgjørelser for deretter å kunne saksøke styreleder.

Styret innstiller på at forslaget avvises.

Forslag til vedtak
Årsmøtet 2025 i Vestre Ullern Boligsameie (VUB) engasjerer ekstern og objektiv advokat for å vurdere styret v/styreleders habilitet i påpekte saker og ansvar for ulovlige vedtak om oppgraderinger på 20 mill. kroner, samt flere tabber som har påført sameiet unødige kostnader ved ikke å takke ja til tilbud om gratis bistand fra aksjonsgruppens medlemmer. I tillegg kommer uansvarlig obstruksjon av mange seksjonseieres krav om reklamasjon mot entreprenør Thorendahl (se egen sak). Beløp ansås i verste fall å kunne dreie seg om 10 – 15 mill. kroner – kanskje mer. Dersom valgt advokat finner Sameiet VUB v/styreleder ansvarlig for uansvarlige vedtak og har påført VUB uansvarlige kostnader, saksøkes styreleder Claus Frimann-Dahl for min. 20 mill. kroner for ulovlig igangsatt oppgradering. Han må selv søke regress hos styremedlemmene.

Sak 8
Skriftlig valg styreleder

Forslag fremmet av:
Unnar Fredrik Aarsæther

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Til årsmøtet 2024 sendte Aarsæther inn mistillitsforslag på styreleder Claus Frimann-Dahl. Like før møtestart ble det inngått avtale med møteleder fra Obos og styreleder Claus Frimann-Dahl om å trekke mistillitsforslaget mor at det ble akseptert skriftlig avstemming, hvor alle stemmeberettigede fikk muligheten til «hemmelig» å stemme JA eller Nei til gjenvalg av styreleder.

Hva skjedde? Under avstemmingen brøt møteleder denne avtalen og forlangte at det ble fremmet motkandidat, noe som ikke var del av avtalen og helt irrelevant. Møteleder manipulerte dermed stemmegivningen. Det er grunn til å anta at minst 30 seksjonseiere ville ha stemt NEI – selv satt jeg med 12 stemmer/fullmakter. Avtalebrudd og manipulering ble påpekt og avstemmingen påpekt som ikke gyldig. Møteleder trumfet gjennom krav om motkandidat og fremstilte avstemmingen som enstemmig med akklamasjon. Valget var dermed ugyldig og et mindretall på ca. 30 seksjonseiere ble nektet muligheten til å uttrykke sin misnøye med styreleder. Slik gjør man det ikke her i Norge.

Styrets innstilling

Det ble ved valg av styreleder i juni 2024 unntaksvis gjennomført skriftlig valg ved ja eller nei på utdelte lapper. Fra årsmøtereferat 2024: "Valgkomiteens innstilling ble i sin helhet valgt med 14 stemmer imot. Valget ble gjennomført skriftelig og hemmelig."

Det ble ikke anledning til "....å gi uttrykk for sin mening om kandidaten." Stemmegiving ved nummeropprekking på enten valgkomiteens innstilte kandidat eller annet benkeforslag er både vanlig og demokratisk.

Styret innstiller på at forslaget forkastes.

Forslag til vedtak

Årsmøtet 2025 i Vestre Ullern Boligsameie vedtar skriftlig avstemming på valgkomiteens forslag til ny styreleder, hvor alle stemmeberettigede får anledning til å gi uttrykk for sin mening om kandidaten. Resultatet skal protokolleres.

Sak 9

Reklamasjon terrasser – rehabilitering – Thorendahl AS

Forslag fremmet av:
Unnar Fredrik Aarsæther

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

De siste 3 årene har sameiet gjennomført en omfattende betong-rehabilitering på 100 mill. + 20 mill. oppgradering fasader øst/vest vinduer/dører. Helt fra oppstart høsten 2022 har mange seksjonseiere meldt om manglende fall avrenning mot sluk/avløp, og bedt styret om å ta dette som alvorlig mangel/reklamasjon mot Thorendahl. Styret synes å ha avvist alle klager på manglende avrenning og dermed sviktet seksjonseierne og gått Thorendahl sitt ærend. Det at styret ivaretar entreprenørens interesser er ikke akseptabelt. Det må forventes at styret ivaretar våre interesser og fremmer reklamasjon på alle terrasser som ikke har tilstrekkelig fall. Historikk: På Vibbo har vi kunnet registrere mange klager fra seksjonseiere som ikke blir hørt av styret. Mange har også tatt direkte kontakt med styret og styreleder, men hver gang møtt avvisning av manglende fall som reklamasjon. Vækerøveien 131 var første blokken som ble påbegynt. Aarsæther gjorde styret allerede høsten 2022 oppmerksom på at her forelå en alvorlig mangel. Styret ble bedt om å ta reklamasjon på det som allerede var gjort feil og sørge for at dette ble rettet på for resten av rehabiliteringen i 2022 – 2024. Martin Grøndahl ble invitert til befaring hos Aarsæther høsten 2022, men tok entreprenørens side og avviste enhver reklamasjon med følgende utsagn: «Dette er det dere får – basta»!!

Dette er uakseptabelt og meget alvorlig at styret ikke har ivaretatt en mulig reklamasjon på potensielt mange, mange millioner. Eksempler: 1. Dårlig kvalitet på terrassegulvet som skulle ha vært en grovere type med iblandet sand. Mer holdbar, mer sklisikkert og mye penere. 2. Nesten alle terrassene er TAK over terrassen under, og skal dermed prosjekteres og utføres i tråd med kravene i byggeteknisk forskrift (TEK17). TEK 17 § 13-12 (2), slik at regn og smeltevann renner av. Nedbør, snøsmelting og ising skal ikke føre til skader på byggverket. Den aktuelle bestemmelsen omfatter også takterrasser og lignende. Styret bes utrede om innholdet i kontrakten om dette. Har styret gjort en alvorlig bommert her og avtalt at det IKKE skal være fall? En standardisert entreprise-kontrakt skal ivareta sameiets leveranser i henhold til TEK17. Det skulle da også bare mangle at vi ikke skal ha fall mot avløp/sluk? 3. Under betongrehabiliteringen ville det være både enkelt og «plass» til å heve høyden i renna med 2-3 CM lengst vekk fra avløpet (nord) og pigge ned tilsvarende 2-3 CM mot avløp. Vi ville oppnå økt fall på 4-6 CM. Styret bør redegjøre for hvorfor de har akseptert manglende fall

mot sluk? Dette er helt ubegripelig. 4. Konsekvensen er fargeavsetninger som skjemmer gulvet og medfører raskere nedbryting av underlaget med kortere levetid. Kontrakter i denne størrelsen på 100 mill. har som regel (skal/bør) en avsluttende klausul om at 10 % av kontraktssummen (her 10 mill. av 100 mill.) holdes tilbake inntil reklamasjonstiden utgår – ofte 2-3 år. Før denne perioden skal det foretas ny sluttbefaring, etter at alle reklamasjonsarbeider er utført, før restbeløpet utbetales.

Har styret sikret sameiet denne klausulen i avtalen?

Konklusjon: Styret har i flere saker utvist uforstand og bør ta ansvar for dette. Styreleder er ansvarlig som styrets leder. Omfanget og grunnlaget for reklamasjon bør avklares snarest (kontrakten som styreleder ikke vil være åpen på), og krav om utbedringer bør komme snarest. Alternativt kan styret m/advokat avtale kompensasjon fra Thorendahl AS, eller forsikringsselskap, som i sin helhet godskrives alle seksjonseiere med manglende avrenning. Aktuelle seksjonseiere vil da for gene kostnad, med denne kompensasjonen, selv kunne rekvirere autorisert firma/håndverker for å rette på manglende fall på egen terrasse.

Styrets innstilling

Aarsæther fremmer her en rekke påstander både om dårlig kvalitet, at styret løper entreprenørs ærend, manglende fall og konkluderer med styrets uforstand og at det derfor bør engasjeres en advokat for å kartlegge manglende fall samt om styreleder Claus Frimann-Dahl skal saksøkes.

Det er krevende å se sammenhengen i saksmateriale fra Aarsæther. Styret og entreprenør har vært på flere befaringer hos Aarsæther, styret har utvekslet metervis med korrespondanse fra ham og behandlet saker fra samme i tidligere årsmøter i 2023 og 2024. Manglende fall har vært begrunnet, både overfor Aarsæther, og publisert på Vibbo.

Styret innstiller på at saken avvises.

Forslag til vedtak

Årsmøtet 2025 i Vestre Ullern Boligsameie pålegger det nye styret å engasjere ekstern, objektiv advokathjelp for å kartlegge omfanget av manglende avrenning i hele sameiet. Om nødvendig tar VUB ut sak mot styreleder Claus Frimann-Dahl for dekning av kostnader til utbedring av mangler påpekt. Reklamasjonsarbeidene bør utføres i god tid før reklamasjonstiden utløper og tilbakeholdt 10 % av kontraktssum (sikkerhet) utbetales ikke før alle reklamasjoner er tilfredsstillende utført.

Sak 10

Tilbakebetaling forskudd tilknytning infrastruktur el-bil 2017-2022

Forslag fremmet av:
Unnar Fredrik Aarsæther

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I 2017/18 ble det etablert ny infrastruktur til ladning el-bil i sameiet hvor det ble "fistet" med rabatt dersom man betalte inn forskudd på senere tilknytning. Noen seksjonseiere betalte inn kr 10.000 i slikt forskudd. Avtalen var at denne infrastrukturen for el-uttak skulle betales av de som hadde behov for denne tjenesten. Mange betalte dette som et forskudd på innskudd inntil behov oppstod, for å bidra til at utbyggingen kunne skje. Nåværende styre lurte mange seksjonseiere og "skrotet" denne løsningen etter kort tid, og investerte i ny løsning som alle

betalte – mange på nytt – etter sameiebrøk. Styret argumenterte med at krav på å få tilbakebetalt innbetalingen til infrastruktur med 3 års foreldelsesfrist i henhold til foreldelsesloven § 2 gjelder. Dermed «bevilget» styret tilbakebetaling til de som betalte inn siste 3 årene, på bekostning av mindretall (antatt mindretall, da styret aldri er åpne på fakta) Dette er forskjellsbehandling, brudd på mindretallsvernet i eierseksjonsloven og konfiskering av forskudd innbetalt. Vedtaket er ugyldig. Det finnes en begrensning i beslutningsmyndigheten til et sameie. Denne begrensningen kalles for mindretallsvernet. Dersom noen som representerer sameiet skal ta en avgjørelse på vegne av sameiet, for eksempel sameiets styre eller forretningsfører, kan de ikke treffe en beslutning som gir visse sameiere en urimelig fordel på bekostning av én eller flere øvrige sameiere. Mindretallsvernet gjelder uavhengig av om en avgjørelse har fått simpelt flertall (mer enn 50 % av stemmene) eller kvalifisert flertall (mer enn ⅔ av stemmene) – tekst fra «Codex Advokater hjemmeside». Hva skjedde? Styret argumenterte for forskjellsbehandlingen basert på en misforståelse ved avstemmingen. De fikk med seg et flertall, som stemte for en urimelig forskjellsbehandling. Argumentet om foreldelse er irrelevant. Styret bes redegjøre for antall seksjonseiere som fikk refundert og antall som ikke fikk refundert. Styret bes også være åpne på hvem av styrets medlemmer som fikk refundert og legge frem informasjon om dette under årsmøtet. Stortingets O.nr. 57 § 32 sier følgende: Mindretallsvern: Sameiermøtet, styret eller andre som etter § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.». Det skulle da bare mangle at ikke alle seksjonseierne i VUB skal behandles likt. Styrets forsøk i mange saker å innstille på vedtak som favoriserer et flertall på bekostning av mindretallet økonomisk, er umoralsk, ulovlig og legger bare grobunnen for dårlig bomiljø. samt mistillit til styret.

Styrets innstilling

Denne saken var fremmet flere ganger tidligere. Styret refererte ifjor til detaljerte begrunnelser gitt på Vibbo den 5. september 2023 samt en ytterligere oppklaring 13. september 2023. Styrets begrunnede innstilling er også gitt på fjorårets årsmøtereferat. Forlaget ble på samme årsmøte nedstemt.

Det er ingen nye momenter i saken ovenfor.

Styret innstiller på at saken forkastes.

Forslag til vedtak

Vedtaket fra årsmøte 2024 kjennes ugyldig og årsmøtet 2025 retter opp urettferdigheten som ble gjort, med å refundere kr 10.000 til alle som ble utestengt fra refusjon i 2024. Påstanden om foreldelse er irrelevant og ugyldig, da styret aldri annonserte noen frist for å kreve beløpet refundert.

Sak 11

Frivillig «årsavgift» for treningsrommet

Forslag fremmet av:
Unni Fürst

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Høsten 2024 ble treningsrommet oppgradert: vegger ble malt, utslitt utstyr gjennomgikk service eller ble fjernet og nye treningsapparater ble satt inn som erstatning. Nå som denne investeringen er gjort, kan vi ikke risikere at den svinner hen fordi det ikke finnes en rutine for vedlikehold. Uten dette kan dyre apparater enkelt gå i stykker før de egentlig er slitt ut. Det er likevel klart at dette medfører en jevnlig utgift for sameiet. Slik

treningsrommet fungerer i dag: Den som ønsker å benytte seg av treningsrommet betaler inn en engangssum for å få tilgang til nøkkel og bruk av rommet 16 timer i døgnet, hele året. Per i dag koster denne nøkkelen kr 750. Til sammenlikning kostet samme nøkkel kr 250 da jeg flyttet inn i VUB i2007. Dette innebærer en kostnad på kr 250 for tilgang til treningsrom i 18 år. Jeg mener det bør være mulig å kreve inn mer enn dette og fremdeles opprettholde den svært gunstige løsningen vi i VUB har for trening i sameiet. Dessverre er det ingen som har kontroll på hvor mange nøkler som er i omløp, eller hvor mange som bruker treningsrommet årlig. Det blir derfor vanskelig å f.eks. kreve inn en årlig avgift fra de som bruker rommet. Videre kan det bli utfordrende å øremerke midler fra sameiets felleskasse, da ikke alle beboere benytter seg av rommet.

Etter oppgradering av treningsrommet var ferdigstilt, ble det imidlertid tatt initiativ til en frivillig VIPPS-innsamling for å heve standarden på treningsrommet ytterligere, ut over de gode tiltakene som ble iverksatt av styret. I denne forbindelse har det vært mange snille givere og målet er (i skrivende stund) straks nådd. Givervilje for et godt tilbud i treningsrommet er dermed til stede.

Jeg foreslår at det opprettes en egen konto hvor vi som bruker treningsrommet kan sette. inn en årsavgift hvert år. Denne avgiften, samt summen, foreslås å være frivillig. Årsavgiften kan settes opp som et punkt i ordensreglene for bruk av rommet, og/eller henges opp som en påminnelse ved oppslag i treningsrommet. Midlene som kommer inn, kan videre øremerkes til vedlikehold og service av treningsrommet – ikke ulikt den frivillige innsamlingsaksjonen som har pågått denne våren.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til forslaget og ønsker å prøve ut dette i et år, først som en frivillig ordning for de som bruker treningsrommet. Årsavgiften øremerkes til renhold, oppgradering og vedlikehold av utstyr til treningsrommet.

Dersom det viser seg at brukernes betaling uteblir, vil styret vurdere andre tiltak for å dekke utgiftene.

Ordningen trer i kraft så raskt som praktisk mulig.

Forslag til vedtak

Beboere som bruker og/eller har nøkkel til trimrommet i VUB skal oppfordres til å betale inn en årsavgift på kr 500. Oppfordringen skal formidles ved overlevering av nøkkel og fremgå av ordensregler/oppslag i trimrommet. Styret har ansvaret for å bruke innbetalt avgift til nødvendig vedlikehold og oppgradering. Denne summen kan settes inn på kontonummer: 9820.17.55301 - Markeres med "Årsavgift treningsrom".

Sak 12

Trampoline

Forslag fremmet av:
Øivind Dahlbo

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å foreslå å sette opp en felles trampoline for barna. Dette er en løsning som allerede er implementert i mange sameier og borettslag, og det har vist seg å fungere svært godt uten store utfordringer. En trampoline vil ikke bare gi barna et flott sted å leke, men også bidra til økt fellesskap og aktivitet i nabolaget.

Styrets innstilling

Styret er blitt frarådet å gjøre dette i sameiets regi, siden trampoliner medfører en større risiko for skader, og vil kunne medføre ansvar for sameiet dersom noen skulle skade seg. Dette gjelder enten det er barn som tilhører sameiet, eller andre som måtte bruke trampolinen. Dessuten er sannsynlig vedlikeholdsbehov større enn de godkjente og solide lekeapparatene vi har på sameiets to lekeplasser i dag.

Styret innstiller på at forslaget forkastes.

Forslag til vedtak

Forslag om felles trampoline for barna.

Sak 13

Antall styremedlemmer

Forslag fremmet av:
Tino Friedrich Franz Lamprecht

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Antall styremedlemmer

Forslag til vedtak: Antall styremedlemmer foreslås redusert fra syv (7) til seks (6) personer

Begrunnelse: Etter avsluttet oppussingsperiode faller en del av ekstra oppgaver bort. Vi går nå tilbake til normal drift med mindre oppgaver. Derfor er det naturlig å redusere antall styremedlemmer til det antall som er nødvendig for driften.

Styrets innstilling

Driften av et såpass stort sameie som vårt, krever fortsatt mye arbeid og stor innsats fra hele styret, ikke minst med en kontinuerlig vedlikeholdsplan. Det er mer på sin plass å beskrive situasjonen som at vi nå forhåpentlig kommer tilbake til en tilnærmet normal arbeidsbelastning for syv styremedlemmer, etter en periode med ekstraordinær belastning i forbindelse med rehabiliteringen, spesielt for et par/tre dedikerte i styret (som igjen har ført til økt belastning for de resterende som har dekket opp). Det er heller ikke slik at styret ble utvidet spesielt for rehabiliteringen - antallet styremedlemmer har vært syv i flere tiår allerede. I tillegg har styret i inneværende periode også overtatt noen konkrete arbeidsoppgave fra vaktmester, for å frigjøre mer av hans tid til andre "vaktmester-oppgaver". Styret innstiller på at forslaget forkastes.

Forslag til vedtak

Antall styremedlemmer foreslås redusert fra syv (7) til seks (6) personer

---

Sak 14

Styrehonorar reduseres

Forslag fremmet av:
Tino Lamprecht

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Samlet styrehonorar

Forslag til vedtak: Samlet styrehonorar settes til 500'000.

Begrunnelse: Ved reduksjon av antall styremedlemmer er det naturlig å også redusere styrehonorar med 100'000.

Styrets innstilling
Samme begrunnelse som under foregående sak, og uten reduksjon i antall styremedlemmer er det ikke grunn for å redusere styrehonoraret. Honoraret kan heller ikke sies å være uvanlig stort for et sameie av vår størrelse og arbeidsbyrde. "Timelønnen" for styrearbeidet er i praksis svært lav.

Styret innstiller på at forslaget forkastes.

Forslag til vedtak
Samlet styrehonorar settes til 500'000.

Sak 15

Beplantning

Forslag fremmet av:
Sissel Garaas

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Det er stor forskjell på beplantning i sameiet. I Vækerøveien er det meste eviggrønt. Det er også flott beplantning mellom blokkene.

I Vesteråsveien er beplantningen bare grå/brun det meste av året. Mellom blokkene er det stort sett bare et trist syn det meste av året. Dette har vært et tema flere ganger før, men veldig lite har skjedd. Det er for stort oppdrag for Grøntgruppa.

Styrets innstilling
Styret har i 2024 og også nå 2025 besluttet at vi skal benytte mer profesjonell hjelp til vedlikehold og forbedring av våre grøntområder, der Vesteråsveien er prioritert. Vi har engasjert gartneren hos ABVK til å utbedre flere

områder, men vi har ikke igangsatt utskiftning av eksisterende beplantning da vi har nok av områder som trenger både vedlikehold og fornying. ABVK hjeper oss også til å sette arbeidsoppgaver til dugnaden i system, så vi ikke må betale for arbeid vi selv lett kan gjøre. Eviggrønne planter er det også delte meninger om, da flere liker at vår og sommhalvåret har pene og vekslende farger.

Styrets innstilling er at vi fortsetter med utvidet bruk av gartner som vi nå gjør, og at Vesteråsveien skal ha prioritet fortsatt.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Beplantning
- Mot Beplantning

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Uteområdene i Vesteråsveien må oppgraderes på linje med standard i Vækerøveien. Innkjøring garasje høyre side må ha førsteprioritet så får resten komme etter hvert. Området er et inngangparti og et førsteinntrykk for Vesteråsveien. Eviggrønn beplantning myker opp og gir glede gjennom hele året. Det er en for stor oppgave for amatører.
2. Vi fortsetter med utvidet bruk av gartner som vi nå gjør, og at Vesteråsveien skal ha prioritet fortsatt.

Sak 16

Utvidelse av kjøkkenterrasse Vækerøveien 135A (H0101)

Forslag fremmet av:
Knut Klefsaas

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I 2020 søkte jeg om tillatelse til å utvide kjøkkenterrassen og fikk dette godkjent av det forrige styret. Vedtaket ble imidlertid ikke protokollført. Her følger derfor ny søknad, som jeg ber om at blir behandlet i neste generalforsamling. Jeg gjør oppmerksom på at min søknad innbefatter utvidelse utover vedtektene. Dette gjør jeg fordi jeg ønsker å bygge terrassen slik at jeg unngår rekkverk. Derfor vil terrassen utformes slik at den avsluttes mot berget.

Styrets innstilling

Dette er direkte nabo til Vækerøveien 135A (H0102) som fikk tilsvarende sak enstemmig godkjent av årsmøtet i 2022. Terrassen ligger slik til i terrenget at de 40 cm utover tillatte utvidelse gir en naturlig avslutning mot eksisterende terreng. Dette er ikke til sjenanse for noen.

Styret innstiller på godkjenning.

Forslag til vedtak

Årsmøtets godkjennelse av utvidelse av kjøkkenterrasse utover tillatte 1.0m

Vedlegg

4. Søknad om utvidelse av kjøkkenterasse (1).pdf

Sak 17

Ny husordensregel for terrasser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fasadeendringer og terrasser
Ved trekledning av terrassegulv må det sørges for at påført membran ikke punkteres. Belegget må ikke festes i betonggulvet. Dersom gulv eller blomsterkasse dekker dreneringsrennen, må det lages en inspeksjonsluke som gjør at rennen kan tømmes for å sikre fri avrenning (se §15). Trekledning (eller annen tildekning) av selve bedet er ikke tillatt med begrunnelse i risiko for fall. Trekledning av utsiden av kassen er heller ikke tillatt av estetiske hensyn. Beslaget på toppen av blomsterkassen skal ikke fjernes eller tildekkes. Innsetting av rekkverk på terrasse er som hovedregel ikke tillatt. Ved innsetting av nye markiser skal det velges ensfarget duk i fargen varm grå. Fasadeendringer er uansett søknadspliktig til Plan og Bygningsetaten og styret. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Forslag til vedtak
Forslag til at denne tekst legges til som Husordensregler §14

Sak 18

Maling av vinduer

Forslag fremmet av:
Sissel Garaas og Arve Hansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har blitt et flott estetisk løft for vårt sameie etter den nødvendige og kostbare rehabiliteringen. Men jobben er ikke fullført i henhold til vedtak og eierseksjonsloven.

Det er godt synlig fra Vesteråsveiens "torg" og trapp ned til Vækerøveien at det gjenstår 4 leiligheter i Vækerøveien 135 a-d med gamle vinduer/dører. Det er skjemmende for helhetsinntrykket. Det kan eventuelt være flere leiligheter det gjelder. Det vet vel styret i så fall.

Styrets innstilling
Dette er uansett tiltak styret og entreprenør har planlagt utført sås snart som praktisk mulig. Styret er derfor enige, men Garaas/Hansen ville allikevel at saken skulle presenteres for årsmøtet.

Forslag til vedtak

Vi ber om at styret setter i gang nødvendige tiltak overfor sameiere som ikke har utført skifting av vinduer/dører. Vi ønsker et enhetlige inntrykk av fasadene i sameiet vårt siden det er blitt brukt så mye penger på prosjektet.

Sak 19

Valg av tillitsvalgte

Hvert år er styreleder samt halvparten av styremedlemmene på valg. Styreleder velges for ett år, styremedlemmene for to. Slik sikres kontinuitet, men også en mulighet for fornyelse.

Valgkomiteens arbeidsmåte er å intervjue alle styremedlemmer enkeltvis, og ikke bare de som er på valg. Hensikten er å vurdere hvordan styret arbeider. De styremedlemmer som er på valg får fra oss spesiell oppmerksomhet, både med tanke på om de ønsker gjenvalg og for å vurdere hensynet til fornyelse.

Gjennom oppslag i oppgangene og på nett samt løpesedler i postkassene oppfordrer valgkomiteen kandidater om å melde seg, eventuelt foreslå beboere vi bør ta kontakt med. Valgkomiteens medlemmer har også mulighet for å spørre personer vi tror kan være aktuelle for en styreplass. Vi har intervjuet alle som slik har kommet til oss.

I fjor fortalte vi at til neste årsmøte var det naturlig å få inn nye krefter. De to som her foreslås som nye er vår oppfølging av dette.

Valgkomiteens innstilling til sameiermøtet i Vestre Ullern boligsameie

Styremedlemmer som ikke er på valg:

· Trine Adele Fjeldheim Vesteråsveien 34A

· Ina Svarød Vesteråsveien 40C

Forslag til styreleder for 1 år:

· Einar Straume Vesteråsveien 40A

Forslag til nye styremedlemmer for 2 år:

· Fredrik Kirsebom Vesteråsveien 34B (Gjenvalg)

· Tove Grete Valø Solheim Vækerøveien 135A (Gjenvalg)

· Mona Berbusmel Vesteråsveien 36 (Ny)

· Kenneth Malmo Vækerøveien 129B (Ny)

Innstilling

Styret nominerer følgende til valgkomite, nominasjonen er gjort uavhengig av styremedlemmer som er nominert:

Forslag til valgkomite 1 år:

· Claus Frimann-Dahl

· Martin Grøndahl

· Unni Fürst Vækerøveien 135A (Gjenvalg)

Roller og kandidater

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

- Einar Straume

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Fredrik Kirsebom
- Kenneth Malmo
- Mona Berbusmel
- Tove Grete Valø Solheim

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Claus Frimann-Dahl
- Martin Grøndahl
- Unni Fürst

Styrets årsrapport

Ferdigstilling Øst-Vest

Arbeidet med øst og vestfasadene er avsluttet og en sammenligning med det opprinnelige budsjett i oktober 2021 er utarbeidet (se under). Vi takker for sameieres tålmodighet over et langt prosjekt med ulemper som støy, støv og presenninger. Den endelige kostnaden ble på ~118 MNOK mot et budsjett på 120 MNOK. Resultatene er enda bedre hvis vi trekker ut refusjon til de sameiere som har skiftet vinduer og dører selv samt netto rentekost (fratrukket økt husleie på 674 NOK/mnd per gjennomsnittleilighet i perioden 07/2023-10/2024) i byggeperioden. Styret er meget fornøyde med arbeidet som er gjort av Thorendahl, men vi vil også legge vekt på nytteverdien av gode konsulenttjenester (arkitekt, betongekspertise og prosjektledelse). Sammen med tidligere oppgradering av tak, gavlvegger, balustrade og garasjer har vi nå kommet en full runde med nødvendig større vedlikehold etter 47 år som sameie. Vi er også trygge på at dette resulterer i høyere verdi på våre leiligheter.

Se byggeregnskap vedlagt under post 5 i årsregnskapet

Vi kan i tillegg rapportere at utskifting av membran og belegningsstein utenfor Vesteråsveien 26-28-30-32 er ferdig. Med dette skal membranen (og stein hvor nødvendig) være skiftet på alle balustrader.

Vedlikeholdsplan

Gjennom 2024 har vi utarbeidet en vedlikeholdsplan. I første omgang har dette vært å samle inn informasjon og dokumentasjon om det som er utført frem til i dag. Vi har funnet frem gamle kontrakter, og papirer og digitalisert. Deretter har vi satt status på hvert område basert på risiko, egne og innsamlede kvalitetsvurderinger. Røde, gule og grønne flagg er benyttet for enkel visualisering. I tillegg så er det kommet en del bærekraftsmål og krav vi må forholde oss til. Energibruk, avfall og gjenbruk, mobilitet, miljø, HMS er noen av sakene.

Neste steg har vært å systematisk gå frem for å planlegge fremtiden. Hva kan, bør og må gjøres og derfor prioriteres. Det er ingen tvil at vi bor i et eldre sameie. Det vil alltid være behov for utbedringer for å ta vare på våre flotte bygninger og uteområde. Vedlikeholdsplanen vil vi benytte for prioritering hva vi mener bør utbedres. Langsiktig plan og vedlikehold bør resultere i færre kostbare hasteoppdrag. Av mulige prosjekter på lang sikt kan være varmtvannsberedere og rør, avløpsrør, ventilasjon, tak og tekking, takluker, oppganger, brannsikkerhet med flere.

Energikartlegging

Vi tok initiativ til og inngikk i høst en avtale med rådgivende ingeniører om å gjøre en stor energikartlegging av hele sameiet. Dette er et stort og omfattende prosjekt, med gjennomgang og modellering av hele sameiets energibehov. Det går på alt fra energi varmtvann (solceller, CO2varmepumper, bergvarme, akkumulatortanker), varmegjenvinning ventilasjon, automatikk og elektro («smarte» beredere for eksempel). Prosjektet skal resultere i en rapport med anbefaling og prioritering av mulige tiltak. Ikke minst viktig, vil det også gi energimerking av samtlige seksjoner. Arbeidet ble påbegynt sent i fjor, og rapporten er ferdig i disse dager. Vi har søkt og fått innvilget støtte fra Enova og Oslo Kommune, så det koster ikke sameiet noe.

Forsikring

2024 ble et ganske bra år for oss. Vi har ikke hatt de store skadene, med unntak av lekkasjer fra tak under regnværet i høst. I ettertid har det vist seg at lekkasjene har kommet fra luftekanalene våre. Der vi har hatt lekkasjer har vi derfor forsterket inngangene til kanalene med ekstra beslag. Vi oppfordrer alle til å melde om skader via styret, ikke gå direkte til Gjensidige. Da mister vi all mulighet til å følge opp sakene på en god måte. Takket være ny membran og belegningsstein på balustrade i starten av Vesteråsveien håper vi også nå på færre lekkasjer ned i boder.

I 2024 reforhandlet vi også vår avtale med Gjensidige og fikk ned årsprisen med ca 20% og redusert egenandel. Vi fikk også i år varsel om stor premieøkning i år. Vi fikk forhandlet dette ned til samme premiepris som ifjor, mao ingen økning. Egenandelen har riktignok gått opp fra 10.000 NOK til 12.000 NOK og 20.000 NOK for skader i forbindelse med utett bygg.

Nabosamarbeid

I 2024 har vi hatt et tett samarbeid med Myrhaugen om å holde stier strødd, trær og busker har blitt felt rundt felles stier – og de har også hjulpet oss med å felle større trær som ødelegger våre tak og fasader. Vi har også dialog med Vesteråsveien 14 om tettere samarbeid. Vi jobber også med eiere og brukere av innkjøringen i Vesteråsveien for å komme til løsninger hva gjelder kostnadsdeling og bruk av denne.

Bod på østside

Styret har sendt inn søknad til Plan- og bygningsetaten om oppføring av bod på terrassenes øst-side. Søknaden ligger hos PBE. Saken har vært purret på og vi vet dessverre ikke hvor lang tid saksbehandlingen tar.

Ventilasjon

Mange beboere har erfart at nye dører og vinduer har gjort leilighetene mye tettere enn tidligere når det var mye luftlekkasje gjennom gamle vinduer og dører. Dette har i mange leiligheter også forårsaket undertrykk. Det har vært behov for å justere viftene på takene som styrer uttrekk av luft fra leilighetene. Det er viktig at alle har ventilene på badene åpne og at det trekkes luft ut fra disse ventilene.

El-bil lading

Styret opplever i det store og hele at det nye el-bil anlegget fungerer etter hensikten og det er lite feilmeldinger. Styret har mindre administrasjon med anlegget og seksjonseierne får regningen rett i posten. Nye bokser blir bestilt direkte fra Elaway og blir løpende installert.

Nøkler og kodebrikker

Fra i sommer ble ansvaret og håndteringen av bestilling av systemnøkler (til entrédører) og koding og aktivering av kodebrikker (til oppgangsdører) overført fra vaktmester til styret, som nå tar hånd om disse oppgavene direkte. Dette for å frigjøre mer av vaktmesterens tid til andre oppgaver.

Grøntgruppen

Grønt Gruppa hadde litt få møter i 2024. Det er fortsatt veldig hyggelig når vi møtes og flere har lyst til å bidra ute også utenom dugnader. Men det er først og fremst kartlegging av uteområder og planlegging og gjennomføring av dugnader som er hovedfokuset. Årets dugnad ble gjennomført den 10. mai og vi fikk tatt en skikkelig opprydding i fellesbodene samt utført grøntarbeid.

Vask av søppeldunker

Ren Dunk har også i høsten 2024 gjennomført spyling av søppelrommene og alle avfallsdunkene .

Befaring/garantiarbeid i garasjeanleggene

Consolvo har foretatt det siste reparasjonsarbeider (garantiarbeid) på anlegget for katodisk beskyttelse i garasjene i Vesteråsveien samt skiftet ut enkelte skiferfliser i balustradene.

Treningsrommet

I forbindelse med vårdugnaden ble treningsrommet rundvasket av beboere.

Høsten 2024 ble det foretatt service på treningsapparatene. Det ble funnet feil og mangler på flere apparater. Styret tok derfor initiativ til å etablere en gruppe som fikk som oppgave med å se på forbedringsmuligheter

i treningsrommet. Gruppen har gjennomført et par møter, og vi har kommunisert med hverandre på Vibbo. Treningsapparater er byttet ut og veggenes er malt.

HMS

Styret har informert om batteribyttedagen på Vibbo 1. desember. Det er montert brannslukningsapparater i de store bod-områdene, og vi har satt opp rømningsveiskilt. I tillegg er det satt opp markeringsskilt der røyk-lukene åpnes.

Garasjefeiing

Ble gjennomført mai 2024 og April 2025, både i Vækerøveien og Vesteråsveien.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	22 360 809	19 545 586	20 853 000	26 300 648
Ladeinntekter EL-bil		303 300	66 148	300 000	300 000
Andre inntekter	3	33 086	67 788	400 000	60 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**22 697 195**	**19 679 523**	**21 553 000**	**26 660 648**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-114 915	-114 492	-119 596	-148 915
Styrehonorar	5	-815 000	-812 000	-815 000	-745 000
Revisjonshonorar	6	-16 125	-19 563	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-500 375	-475 190	-495 000	-525 000
Konsulenthonorar	7	-246 995	-51 735	-210 000	-210 000
Drift og vedlikehold	8	-54 249 662	-53 677 352	-47 590 000	-2 105 000
Forsikringer		-1 656 595	-1 854 020	-1 608 000	-1 905 000
Kommunale avgifter	9	-2 722 864	-2 485 529	-2 906 500	-3 267 000
Ladekostnader EL-bil		-30 440	-13 047	-182 400	-180 000
Energi/fyring		-1 758 379	-1 906 921	-1 800 000	-1 800 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 347 574	-1 295 227	-1 345 300	-1 390 000
Andre driftskostnader	10	-2 405 650	-2 172 308	-2 371 500	-2 415 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-65 864 574**	**-64 877 384**	**-59 463 296**	**-14 711 415**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**-43 167 379**	**-45 197 861**	**-37 910 296**	**11 949 233**
Innbetalt andel fellesgjeld		17 769 212	2 540 002	0	0
DRIFTSRESULTAT		**-25 398 167**	**-42 657 859**	**-37 910 296**	**11 949 233**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 053 212	523 566	100 000	550 000
Finanskostnader	12	-9 078 516	-4 355 389	-8 744 230	-9 028 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-8 025 304**	**-3 831 823**	**-8 644 230**	**-8 478 000**
ÅRSRESULTAT		**-33 423 471**	**-46 489 683**	**-46 554 526**	**3 471 233**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		-33 423 471	-46 489 683		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Rehabilitering	13	0	0
Andre varige driftsmidler	14	78 199	2
SUM ANLEGGSMIDLER		**78 199**	**2**
OMLØPSMIDLER			
Tap på krav	15	-90 000	-90 000
Restanser felleskostnader/kundefordringer		465 959	261 793
Forskuddsbetalte kostnader		345 654	347 496
Andre kortsiktige fordringer	16	55 899	432 464
Driftskonto OBOS-banken		7 011 481	6 386 358
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	22 387
Sparekonto OBOS-banken		8 525 743	18 838 511
Innestående i andre banker		80 131	0
SUM OMLØPSMIDLER		**16 394 867**	**26 199 009**
SUM EIENDELER		**16 473 066**	**26 199 011**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	17	-126 070 626	-92 647 155
SUM EGENKAPITAL		**-126 070 626**	**-92 647 155**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	135 254 795	105 581 216
SUM LANGSIKTIG GJELD		**135 254 795**	**105 581 216**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		100 744	97 001
Leverandørgjeld		7 076 801	12 331 521
Skyldige offentlige avgifter		0	20 345
Påløpte renter		49 886	611 987
Påløpte avdrag		0	195 725
Annen kortsiktig gjeld	19	61 467	8 372
SUM KORTSIKTIG GJELD		**7 288 898**	**13 264 951**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**16 473 066**	**26 199 011**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2025
Styret i Vestre Ullern Boligsameie

Claus Frimann-Dahl	Fredrik Kirsebom	Martin Grøndahl
Tove Grete Valø Solheim	Einar Straume	Ina Svarød
Trine Adele Fjeldheim		

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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	15 519 517
Garasje- parkereingsleie	90 750
Lånekostnad I (Adm-avtale)	2 821 386
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	-1 878
Lånekostnad II (Adm-avtale)	2 325 288
Regulering Lånekostnad II (Adm-avtale)	-375
Lånekostnad III (Adm-avtale)	1 764 711
Regulering Lånekostnad III (Adm-avtale)	-158 590
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**22 360 809**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	35
Salg nøkler mm	16 965
Telia, antenneleie	16 086
SUM ANDRE INNTEKTER	**33 086**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-114 915
SUM PERSONALKOSTNADER	**-114 915**

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 815 000.
Av dette beløpet er kr 600 000 alminnelig styrehonorar og kr 200 000 er ekstra honorar for belastning knyttet til rehabiliteringsprosjekt
I tillegg har styret fått dekket utgift til valgkomiteen, som er på kr 15 000

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 125.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-55 455
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-58 859
Konsulenthonorar Dyrø og Moen	-132 681
SUM KONSULENTHONORAR	**-246 995**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Arkitektshonorar Dyrø og Moen	-385 339
Byggeteknisk Øyvind Moen	-1 750 583
VVS arbeider Jar Tek Rør AS	-5 338
Øyvind Moen, prosjektledelse	-903 317
Konsulenthonorar Ødegaard og Lund AS	-663 113
Hovedentreprenør Thorendahl fasader	-44 396 547
Hovedentreprenør Nortekk	-3 825 524
Tidligere påløpte kostnader	-340 501
Elektroinstallatør AS Watt og Netel AS	-301 621
Refundert egenandel forsikring	10 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-52 561 883**
Drift/vedlikehold bygninger	-431 425
Drift/vedlikehold VVS	-189 595
Drift/vedlikehold elektro	-73 948
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-130 628
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-9 406
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 383
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-102 898
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-29 698
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-76 795
Annet vedlikehold	-9 323
Egenandel forsikring	-80 000
Kostnader dugnader	-22 435
Protector	-5 250
Reparasjon og vedlikehold Nortekk	-515 996
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-54 249 662**

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 913 748
Renovasjonsavgift	-809 116
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 722 864**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 500
Container	-20 269
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 313
Annen leiekostnad	-123 848
Håndverktøy	-2 796
Datautstyr	-7 333
Annet driftsmateriale	-26 962
Lyspærer og sikringer	-4 648
Vaktmestertjenester	-1 483 153
Vakthold	-6 887
Renhold ved firmaer	-460 149
Snørydding	-111 851
Gressklipping	-3 893
Andre fremmede tjenester	-49 149
Kontor- og datarekvisita	-672
Trykksaker	-4 885
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-691
Andre kostnader tillitsvalgte	-14 751
Andre kontorkostnader	-28 359
Porto	-1 925
Vedlikehold biler/maskiner	-1 748
Bank- og kortgebyr	-7 367
Tap på fordringer,	-15 502
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 405 651**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2
Renter av sparekonto i OBOS-banken	178 402
Renter bank	669 123
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 551
Kundeutbytte fra Gjensidige	202 134
SUM FINANSINNTEKTER	**1 053 212**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån 8150	-1 781 660
Renter og gebyr på lån 8151	-145 105
Renter og gebyr på lån 8152	-1 692 391
Renter og gebyr på lån 8153	-5 456 473
Renter på leverandørgjeld	-2 643
Andre rentekostnader	-244
SUM FINANSKOSTNADER	**-9 078 516**

NOTE: 13

REHABILITERING

Arkitekthonorar		1 349 107
Byggeteknisk konsulenthonorar		5 433 028
VVS konsulenthonorar		35 918
Prosjektledelse		225 768
Andre konsulenthonorar		1 859 294
Bygningsgebyr		53 940
Rivekostnader		90 000
Advokathonorar		270 063
Hovedentreprenør I		100 726 337
Utbetalt vindu beboere		2 208 270
Elektroinstallatør		336 660
Konvertert		10 000
Kostnadsført 2022	-10 611 934	
Kostnadsført 2023	-52 682 750	
Kostnadsført 2024	-49 303 701	
Kostnadsføring prosjekt		-112 598 385
SUM REHABILITERING		**0**

REHABILITERING II

Prosjektledelse Ø Moen	865 189
Hovedentreprenør Nortekk	1 621 692
Kostnadsføring prosjekt 2024	-2 486 880
SUM REHABILITERING	**0**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Apparattrening		
Tilgang 2024	78 197	
Avskriving i år	0	
		78 197
Henger		
Tilgang 2012	23 500	
Avskrevet tidligere	-23 499	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2011	31 966	
Avskrevet tidligere	-31 965	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**78 199**

NOTE: 15
RESTANSE FELLESKOSTNADER

Avsatt tap fasaderehabilitering ifb med dom Oslo Tingrett	-90 000
SUM KUNDEFORDRINGER	**-90 000**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avvik felleskostnad korr i 2025	3585
Andre kortsiktige fordringer	22 888
Avregning IN-lån	29 426
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**55 899**

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-177 743 680
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	33 919 336
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	17 769 212
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-126 055 132**

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

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

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

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

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente OBOS01		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,75 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2014	-62 000 000	
Nedbetalt tidligere ordinære avdrag	10 668 093	
Nedbetalt i år ordinære avdrag	1 037 848	
Nedbetalt tidligere IN	23 982 444	
Nedbetalt i år IN	1 096 517	
		-25 215 098
Obos-Banken AS		
Flytende rente OBOS03)		
Opprinnelig 2017	-4 898 917	
Nedbetalt tidligere	2 463 102	
Nedbetalt i år	637 317	
		-1 798 498
Obos-Banken AS		
Flytende rente 04		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,75 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2018	-40 000 000	
Nedbetalt tidligere ordinære avdrag	5 685 001	
Nedbetalt i år ordinære avdrag	632 470	
Nedbetalt tidligere IN	8 519 061	
Nedbetalt i år IN	1 083 248	
		-24 080 220
Obos-Banken AS		
Flytende rente 05		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,75 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-50 000 000	
Tilgang 2024	-50 000 000	
Nedbetalt i år ordinære avdrag	159 677	
Ekstraordinær nedbetaling	13 914 635	
Nedbetalt i år IN	1 764 710	
		-84 160 978
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-135 254 795**

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregning IN-lån	-56 468
Uklar innbetaling	-4 999
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-61 467**

Resultatanalyse 2024
Vestre Ullern Boligsameie

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	22 360 909	20 853 000	-1 507 909	-7 %
Ladeinntekter EL-bil	303 300	300 000	-3 300	-1 %
Andre inntekter	33 086	400 000	366 914	92 %
Sum driftsinntekter	**22 697 295**	**21 553 000**	**-1 144 295**	**-5 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-114 915	-119 596	-4 681	4 %
Styrehonorar	-815 000	-815 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-16 125	-20 000	-3 875	19 %
Forretningsførerhonorar	-500 375	-495 000	5 375	-1 %
Konsulenthonorar	-246 995	-210 000	36 995	-18 %
Drift og vedlikehold	-54 249 662	-47 590 000	6 659 662	-14 %
Forsikringer	-1 656 595	-1 608 000	48 595	-3 %
Kommunale avgifter	-2 722 864	-2 906 500	-183 636	6 %
Ladekostnader EL-bil	-30 440	-182 400	-151 960	83 %
Energi/fyring	-1 758 379	-1 800 000	-41 621	2 %
TV-anlegg/bredbånd	-1 347 575	-1 345 300	2 275	0 %
Andre driftskostnader	-2 405 651	-2 371 500	34 151	-1 %
Sum driftskostnader	**-65 864 574**	**-59 463 296**	**6 401 278**	**-11 %**
Driftsresultat før in/adm.avt	**-43 167 279**	**-37 910 296**	**5 256 983**	**-14 %**
Innbetalt andel fellesgjeld	17 769 212	0	-17 769 212	100 %
Driftsresultat	**-25 398 067**	**-37 910 296**	**-12 512 229**	**33 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	1 053 212	100 000	-953 212	-953 %
Finanskostnader	-9 078 516	-8 744 230	334 286	-4 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-8 025 304**	**-8 644 230**	**-618 926**	**7 %**
Årsresultat	**-33 423 371**	**-46 554 526**	**-13 131 155**	**28 %**

Til årsmøtet i Vestre Ullern Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestre Ullern Boligsameie som består av balanse per 31. desember 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 rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-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, 2. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

	Faktisk kost	Budsjett (okt 2021)
Forprosjektering	1,253,077	
Etablering, drift og avvikling avbyggeplass, komplett rigg	16,400,000	23,500,000
Reparasjoner og vedlikehold av terrasser og balkonger i armert betong	28,064,961	38,000,000
Rekkverk, gjerder og håndløpere i fellesarealer	5,779,059	7,000,000
Vinduer og dører	17,047,223	11,000,000
Paneler, fasader og el-arbeider	5,068,756	2,000,000
Inngangsdører	4,745,460	
Diverse tilleggsarbeider og variasjonsordre	4,355,106	8,700,000
Konsulenttjenester	6,058,765	5,500,000
Total	**88,772,406**	**95,700,000**
MVA	22,193,101	23,925,000
Refusjon vinduer og dører	3,670,000	
Netto renter	3,311,000	
Total	**117,946,507**	**119,625,000**

Knut Klefsås

Vækerøveien 135A

0383 Oslo

Vestre Ullern Boligsameie

Attn: Claus Frimann-Dahl

Oslo 23. mars 2025

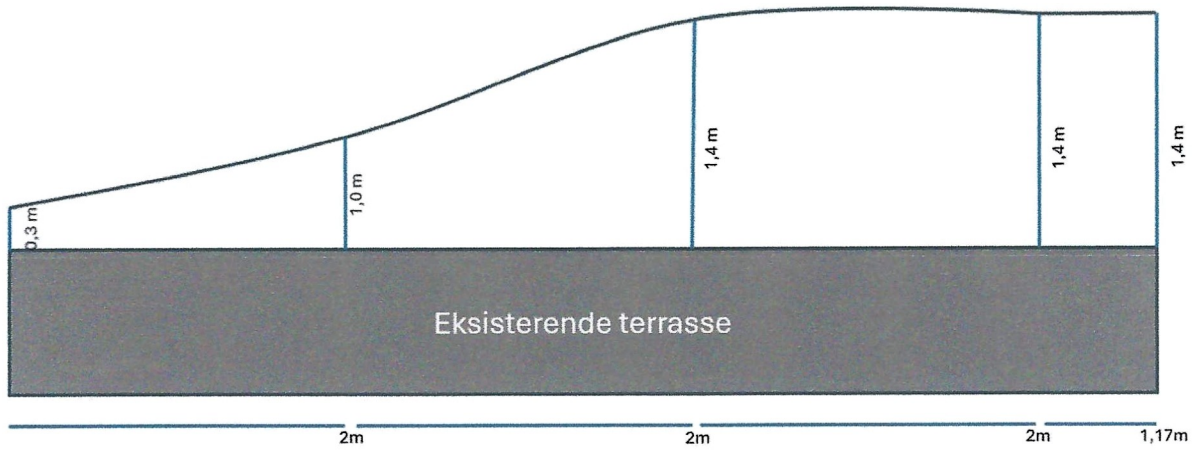
Vedr. søknad om utvidelse av kjøkkenterrasse i Vækerøveien 135 A (Leilighet H0101)

I 2020 søkte jeg om tillatelse til å utvide kjøkkenterrassen og fikk dette godkjent av det forrige styret. Vedtaket ble imidlertid ikke protokollført.

Her følger derfor ny søknad, som jeg ber om at blir behandlet i neste generalforsamling.

Jeg gjør oppmerksom på at min søknad innbefatter utvidelse utover vedtektene. Dette gjør jeg fordi jeg ønsker å bygge terrassen slik at jeg unngår rekkverk. Derfor vil terrassen utformes slik at den avsluttes mot berget.

Målet på terrassen vil derfor bli som tegningen viser:



I og med at jeg fikk muntlig aksept på min tidligere søknad, startet jeg med å lage en mur i forbindelse med berget. Muren er tenkt for å plante en hekk rundt terrassen. Jeg håper at denne vil bli pynte opp fellesområde og bli til glede for nabolaget.





Våre tre nærmeste naboer er informert om denne søknaden og har gitt sitt samtykke.

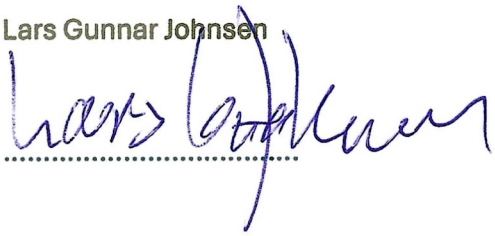
Unni Fürst



Geir Andersen



Lars Gunnar Johnsen



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.06.25
Selskapsnummer: 1032 **Selskapsnavn:** VESTRE ULLERN 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 VESTRE ULLERN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 971278099
Møtet ble avholdt 3. juni kl. 19:00, Lilleaker skole - Samlingssalen - Lilleakerveien 49, 0284 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 90
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 11

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår OBOS-rådgiver Bendik Hoff Hjort som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Bendik Hoff Hjort er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Bendik Hoff Hjort som protokollfører.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Bendik Hoff Hjort foreslått. Som protokollvitner velges to møtende seksjonseiere.
>
> ✓ **Vedtatt. Som protokollvitner ble Christian Borck og Unni Furst valgt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Sameiets resultat for 2024 var kr -33.423.471, -

Sameiets disponible midler pr. 31.12. var kr 9.105.969, -.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 630.000.

Prosjekthonorar foreslått satt til 100.000.

Godtgjørelse valgkomiteen foreslås satt til 15.000

Styrets innstilling
Økning fra fjorårets 600 kNOK til 630 kNOK representerer en økning på 5%. Styrehonoraret har før dette vært uendret siden 2019. I perioden snitt 2019 til 2025 har KPI indeks steget 24%.

Prosjekthonoraret gjelder kun for høst-vinter 2024 og foreslås derfor halvert fra fjoråret til 100 kNOK.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 630.000. Prosjekthonoraret settes til 100.000. Honorar valgkomite foreslått til 15.000.

✓ **Vedtatt.**

7. Mistillit styret ved styreleder Claus Frimann-Dahl

Fremmet av: Unnar Fredrik Aarsæther

De siste 3 årene har sameiet hatt en omfattende betong-rehabilitering på kr 100 mill. + 20 mill. oppgradering fasader øst/vest vinduer/dører. For oppgraderingen på 20 mill. er det ikke gyldig vedtak i sameiet/årsmøte for gjennomføringen. Styret har dermed igangsatt oppgraderinger ulovlig. I tillegg er det underveis foretatt disposisjoner som også har påført seksjonseierne unødvendige kostnader. Sommer/høst ble det dannet en gruppe seksjonseiere – den såkalte «Aksjonsgruppen», som ønsket å bistå styret med fagkompetanse på flere områder. Det var personer i gruppen med følgende kompetanse:

1. Tidligere styremedlem og styreleder, utdannet siviløkonom.

2. Tidligere adm.dir. større oppdrettsselskap med erfaring fra forhandlinger om KONTRAKTER på flere hundre millioner kroner.
3. Jurist med bred erfaring fra Lagmannsretten.

4. 2 personer med jobb i og erfaring fra bygge-bransjen.

5. Annen kompetanse – totalt 9 seksjonseiere

Brannstigene som først ble montert i Vækerøveien 131, var en «dødsfelle». Dersom du i en nødsituasjon tråkket på innsiden av stigen mot veggen, ville du bli sittende fast i en «skru-stikke». Vi varslet om dette og heldigvis ble vi hørt. Ny type stige ble bestilt. Men vi har aldri fått vite om de opprinnelige var satt i produksjon og kostnaden med å endre? Styret bør redegjøre for ekstra-kostnaden og dette var en tabbe fra styret/prosjektleder.

Tilfeldigvis fant ett av medlemmene i gruppen (fagperson bygge-bransjen) at styret hadde bestilt 2-lags vinduer for hele oppgraderingen på 20 mill. Dette er ikke i tråd med dagens forskrifter og aksjonsgruppen gjorde styret oppmerksom på dette. Det førte heldigvis til at bestillingen ble endret. Men hva var ekstra-kostnaden med det etter at prosjektet allerede var igangsatt. Styret har ikke informert om det og det var nok en tabbe .

Styret presenterte så en «kompensasjonsordning» til ca. 60 seksjonseiere som siste årene selv hadde byttet vinduer/dører mor terrasser og bekostet fullt ut selv. De tilbød 15 års nedskrivning på vinduer/dører som har 50-60 års levetid. Aksjonsgruppen forsøkte å forhandle frem en løsning på kanskje 40 eller 30 år. Det ville være en rettferdig løsning og ivareta et mindretall i henhold til Eierseksjonsloven paragraf om mindretallsvern. Styret stod «steinhardt» på 15 år selv om de brøt mindretallsvernet i sameiet og «Aksjonsgruppen» valgte da å gå til rettssak mot Vestre Ullern Boligselskap v/styreleder. I Tingretten tapte styret og de «plukket seg da ut 5 seksjonseiere» fra Aksjonsgruppen og gikk til motsøksmål til Lagmannsretten, hvor de på nytt tapte. Lagmannsretten la dommen i Tingsretten til grunn og domsslutningen lyder slik:

1. Det gis ikke samtykke til at anken fremmes.

2. I saksomkostninger for lagmannsretten betales Vestre Ullern Boligsameie samlet 6250 – sekstusentohundreogfemti – kroner til + navn 5 seksjoner – innen to uker fra forkynnelsen av denne beslutningen.

VUB v/Styret har ikke villet etterkomme dommen, noe som er påpekt flere ganger. Noen medlemmer i aksjonsgruppen kontaktet på ny advokat og vurderte å anmelde forholdet med nye runder i rettsapparatet. Styret stod igjen steinhard på og avviste alle krav om å etterkomme dommen. Igjen «tråkket de mindretallet på tærne» og «gamblet på» at vi ikke ville orke å ta en runde med økonomisk risiko. Styret kunne jo endeløst bruke av fellesskapets midler – «Goliat mot David». Kostnaden på ca. 500.000 ble «forsøkt gjemt» i en sekkepost i regnskate for 2023. Hva er kostnaden for 2024? Lagmannsretten slo også fast at vedtaket om oppgradering fra årsmøte 2021 er ugyldig. Det vil si at styret med styreleder som ansvarlig har igangsatt oppgraderinger på kr 20 mill. kroner og ekstra kostnader på anslagsvis 2 mill. for tabber. I tillegg kommer kostnader til reklamasjoner på manglende fall avrenningsrenner til avløp.

→ Styreleder bør således ta styrets ansvar for ulovlige vedtak og tabber påført sameiet ved ikke å ville ta imot gratis bistand fra medlemmene i Aksjonsgruppen. Styreleder nektet å være åpen på avtalebetingelsene med entreprenøren og avviste enhver invitasjon til å bidra med fagkompetanse og kvalitetssikring av kontrakten.

Flere kvinnelige seksjonseiere med «forhåndsbetalte» dører/vinduer prosjekt øst/vest har vært i direkte kontakt med styreleder Claus Frimann-Dahl. De har opplevd ham som avvisende og kvinnediskriminerende. En av dem fikk følgende svar: «Hør nå her frøken. Slik er det bare. Nå må du høre på meg». Flere har også kontaktet Aarsæther i Aksjonsgruppen og uttrykt følelse av avmakt og trakassering. Slik oppførsel kan ikke aksepteres.

Historikk: Siden oppstart rehabiliteringen har mange seksjonseiere gjort styret oppmerksom på manglende avrenning til sluk/avløp. Vi i Vækerøveien 131, som var første blokken i 2022 meldte reklamasjon til styret, som tok dette videre til Thorendal. På befaring i etterkant vikk vi følgende beskjed fra nestleder Martin Grøndal

i styret; «Dette er det dere får – basta!!». Vi uttrykte klart stor skuffelse over at styret ikke ivaretok våre interesser, men ivret for å «skjerme» Thorendal. Eksempler: Ved oppstart rehabiliteringen høsten 2022 gjorde Aarsæther i Vækerøveien 131 (første blokken som ble tatt) og aksjonsgruppen styret oppmerksom på følgende forhold:

1. Dårlig kvalitet på terrassegulv som skulle vært en grovere type med innblandet sand, noe som ville gjøre gulvet penere, mer bruksvennlig og mer hardfør. → Styret avviste dette med å henvise til at «dette er det dere får – basta». Snakker om styre som ivaretar entreprenørens interesser. Mon tro hva det skyldes?

2. Manglende fall i avløp mot sluk. Terrassene er TAK over terrassen under, og dermed sier byggeforskriften at det skal være fall mot avløp/sluk. → Mange seksjonseiere har på VIBBO og direkte til styret klaget på det samme og styret har avvist dette som reklamasjon. Hvorfor det?

3. Brannstigene som først ble montert var en «brannfelle» i tilfelle behov for rømming. Litt uforsiktig og du ville sitte fast på innsiden av stigen. Dette var sikkert allerede satt i bestilling og måtte betales for – kostnad estimert til 0.5 mill. kroner. → Dette er en tabbe som en erfaren prosjektleder burde ha oppdaget under planleggingen og før bestilling. Ny type ble bestilt og montert.

4. Styret hadde bestilt 2-lags glass til oppgraderingen på 20 mill. kroner, som ennå er et prosjekt som ikke er lovlig vedtatt av årsmøtet i 2021. Dommen i Tingretten og Lagmannsretten sier begge at vedtaket er ugyldig og dermed ulovlig. Hele oppgraderingen på 20 mill. er ulovlig igangsatt uten gyldig vedtak. → Heldigvis «snappet» en av medlemmene, med bransjeerfaring, opp denne tabben og fikk styret til å endre bestillingen til 3-lags vinduer. Kostnad ukjent.

5. Kompensasjonen, som var lovet avregnet og utbetalt i november/desember 2024, var for mange ikke utbetalt pr. 31.12.2024. Ett medlem av aksjonsgruppen så seg tvunget til å engasjere advokat på nytt for å fremtvinge denne utbetalingen, med varsel om at manglende utbetaling og manglende oppfølging av dommen for retten. Først da kom det varsel om vilje til utbetaling. Pr. 12. mars var ennå ikke beløpet utbetalt. Er det slik styreleder skal behandle sameiets seksjonseiere? Håndteringen også her ble oppfattet som arrogant og trakasserende av styreleder. → Konsekvens: En belastende rettssak som gikk helt til Lagmannsretten, hvor styret tapte. Kostnad 500 – 1.000.000 kroner og mye ekstra unødvendig arbeid for styret. Styret brøt med dette konsekvent paragrafen i Eierseksjonsloven om mindretallsvern. Et flertall ville få økonomisk fordel av å «tråkke ned» et betydelig mindretall og dra fordel økonomisk ved å stemme mot rettferdig avregning.

Rett før start årsmøtet 2024 inngikk Aarsæther og styreleder/møteleder en klar avtale om å trekke mistillitsforslag mot styreleder i bytte med at de aksepterte skriftlig avstemming på valg styreleder med mulighet for å stemme for eller mot. Ved avstemmingen manipulerte møteleder avtalen og forlangte at jeg hadde motkandidat – jeg ble rett og slett «trampet ned», noe som er manipulasjon for ikke å få frem reell misnøye med styreleder. Årsmøtet hadde rett til å kunne stemme for eller mot foreslått styreleder Frimann-Dahl. Det er ikke slik vi skal ha det i et demokratisk sameie.

→ Dette viser at styreleder Frimann-Dahl igjen ikke er å stole på.

En seksjonseier påpekte i årsmøtet en post på ca. kr 500.000 som synes å være «gjemt bort» i en sekkepost. Styret ga i regnskapet ikke opplysninger om at dette var advokatkostnader knyttet til rettssak mot 9 seksjonseiere – den såkalte «aksjonsgruppen». Styret med styreleder i spissen forsøkte å «dysse ned» unødvendige kostnader uten å opplyse om hva kostnaden knyttet seg til .

Valgkomiteen innstilte på Claus Frimann-Dahl til gjenvalg. Medlem av valgkomiteen Unni Fürst er hans svigerinne. Slike familieforbindelser er ikke bra . Hyppig bytte av vaktmester i 2023 og 2024 er også et signal om utfordrende samarbeid med styret/styreleder, noe som ikke er bra for kvaliteten og kontinuiteten på denne viktige oppgaven. «Etter sigende» skal det skyldes overstyring på detaljnivå av styreleder.

Konklusjon: Styret v/styreleder har siste perioden stått ansvarlig for mange overtramp, tabber og trakasseringer. Styret v/styreleder nekter også å etterkomme dommene i Tingretten og Lagmannsretten, samt brudd på mindretallsvernet i Seksjonseierloven. Loven sier klart at dersom et flertall tvinger gjennom et vedtak for å oppnå økonomiske fordeler på bekostning av et mindretall, så bryter de loven. Styret v/styreleder viser ringeakt for dom fra rettsapparatet og trakasserer seksjonseiere i mindretallsgruppen, og må ta ansvaret for dette. Styreleder har det overordnede ansvaret.

Styrets innstilling
Aarsæther presenterer sin egen opplevelse av historien fra opprettelsen av den selvutnevnte aksjonsgruppen fra 2022. Styret ønsker ikke å bruke årsmøtets tid på en konflikt som har metervis med korrespondanse, rettssak, befaringer og forsøk på forlik. Styret kjenner rett og slett ikke igjen påstandene og historien som her er presentert. Angående tapt rettssak er følgende klippet ut av Tingrettsdommen: "For retten fremstår det som temmelig klart at saksøkerne ikke har vunnet saken, jf. tvisteloven § 20-2." Vi gjør forøvrig oppmerksom på at denne dommen ble i februar 2024 publisert på Vibbo i sin helhet.

Vi lister også tidligere forslag til årsmøte fra Aarsæther:

Juni 2023 (Aarsæther et al.): Sak 8 Vestre Ullern Boligsameie vedtar å ta fasadedelen ut av Øst/vest-prosjektet. - Ikke vedtatt

Juni 2024 (Aarsæther): Sak 14. Mistillit styreleder - sak trukket

Juni 2024 (Aarsæther): Sak 15. Tilbakebetaling forskudd tilknytning infrastruktur el-bil 2017-2022 - Ikke vedtatt

Det er vanskelig å lese Aarsæthers forlag annet enn fortsettelsen på en personforfølgelse hvor han ikke evner å skille mellom person og sak. Forslaget har overskrift: "Mistillit til styret ved styreleder CFD", mens forslaget til vedtak innebærer at VUB ved årsmøtet "....engasjerer ekstern og objektiv advokat for å vurdere styre ved styreleders habilitet.....". Dette kan derfor ikke leses som et mistillitsforslag, men heller bruk av fellesskapets midler i et forsøk på å diskreditere styrets tidligere disposisjoner og avgjørelser for deretter å kunne saksøke styreleder.

Styret innstiller på at forslaget avvises.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

8. Skriftlig valg styreleder

Fremmet av: Unnar Fredrik Aarsæther

Til årsmøtet 2024 sendte Aarsæther inn mistillitsforslag på styreleder Claus Frimann-Dahl. Like før møtestart ble det inngått avtale med møteleder fra Obos og styreleder Claus Frimann-Dahl om å trekke mistillitsforslaget mor at det ble akseptert skriftlig avstemming, hvor alle stemmeberettigede fikk muligheten til «hemmelig» å stemme JA eller Nei til gjenvalg av styreleder.

Hva skjedde? Under avstemmingen brøt møteleder denne avtalen og forlangte at det ble fremmet motkandidat, noe som ikke var del av avtalen og helt irrelevant. Møteleder manipulerte dermed stemmegivningen. Det er grunn til å anta at minst 30 seksjonseiere ville ha stemt NEI – selv satt jeg med 12 stemmer/fullmakter. Avtalebrudd og manipulering ble påpekt og avstemmingen påpekt som ikke gyldig. Møteleder trumfet gjennom krav om motkandidat og fremstilte avstemmingen som enstemmig med akklamasjon. Valget var dermed ugyldig og et mindretall på ca. 30 seksjonseiere ble nektet muligheten til å uttrykke sin misnøye med styreleder. Slik gjør man det ikke her i Norge.

Styrets innstilling
Det ble ved valg av styreleder i juni 2024 unntaksvis gjennomført skriftlig valg ved ja eller nei på utdelte lapper. Fra årsmøtereferat 2024: "Valgkomiteens innstilling ble i sin helhet valgt med 14 stemmer imot. Valget ble gjennomført skriftelig og hemmelig."

Det ble ikke anledning til "....å gi uttrykk for sin mening om kandidaten." Stemmegiving ved nummeropprekking på enten valgkomiteens innstilte kandidat eller annet benkeforslag er både vanlig og demokratisk.

Styret innstiller på at forslaget forkastes.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

9. Reklamasjon terrasser – rehabilitering – Thorendahl AS

Fremmet av: Unnar Fredrik Aarsæther

De siste 3 årene har sameiet gjennomført en omfattende betong-rehabilitering på 100 mill. + 20 mill. oppgradering fasader øst/vest vinduer/dører. Helt fra oppstart høsten 2022 har mange seksjonseiere meldt om manglende fall avrenning mot sluk/avløp, og bedt styret om å ta dette som alvorlig mangel/reklamasjon mot Thorendahl. Styret synes å ha avvist alle klager på manglende avrenning og dermed sviktet seksjonseierne og gått Thorendahl sitt ærend. Det at styret ivaretar entreprenørens interesser er ikke akseptabelt. Det må forventes at styret ivaretar våre interesser og fremmer reklamasjon på alle terrasser som ikke har tilstrekkelig fall. Historikk: På Vibbo har vi kunnet registrere mange klager fra seksjonseiere som ikke blir hørt av styret. Mange har også tatt direkte kontakt med styret og styreleder, men hver gang møtt avvisning av manglende fall som reklamasjon. Vækerøveien 131 var første blokken som ble påbegynt. Aarsæther gjorde styret allerede høsten 2022 oppmerksom på at her forelå en alvorlig mangel. Styret ble bedt om å ta reklamasjon på det som allerede var gjort feil og sørge for at dette ble rettet på for resten av rehabiliteringen i 2022 – 2024. Martin Grøndahl ble invitert til befaring hos Aarsæther høsten 2022, men tok entreprenørens side og avviste enhver reklamasjon med følgende utsagn: «Dette er det dere får – basta»!!

Dette er uakseptabelt og meget alvorlig at styret ikke har ivaretatt en mulig reklamasjon på potensielt mange, mange millioner. Eksempler: 1. Dårlig kvalitet på terrassegulvet som skulle ha vært en grovere type med iblandet sand. Mer holdbar, mer sklisikkert og mye penere. 2. Nesten alle terrassene er TAK over terrassen under, og skal dermed prosjekteres og utføres i tråd med kravene i byggeteknisk forskrift (TEK17). TEK 17 § 13-12 (2), slik at regn og smeltevann renner av. Nedbør, snøsmelting og ising skal ikke føre til skader på byggverket. Den aktuelle bestemmelsen omfatter også takterrasser og lignende. Styret bes utrede om innholdet i kontrakten om dette. Har styret gjort en alvorlig bommert her og avtalt at det IKKE skal være fall? En standardisert entreprise-kontrakt skal ivareta sameiets leveranser i henhold til TEK17. Det skulle da også bare mangle at vi ikke skal ha fall mot avløp/sluk? 3. Under betongrehabiliteringen ville det være både enkelt og «plass» til å heve høyden i renna med 2-3 CM lengst vekk fra avløpet (nord) og pigge ned tilsvarende 2-3 CM mot avløp. Vi ville oppnå økt fall på 4-6 CM. Styret bør redegjøre for hvorfor de har akseptert manglende fall mot sluk? Dette er helt ubegripelig. 4. Konsekvensen er fargeavsetninger som skjemmer gulvet og medfører raskere nedbryting av underlaget med kortere levetid. Kontrakter i denne størrelsen på 100 mill. har som regel (skal/bør) en avsluttende klausul om at 10 % av kontraktssummen (her 10 mill. av 100 mill.) holdes tilbake inntil reklamasjonstiden utgår – ofte 2-3 år. Før denne perioden skal det foretas ny sluttbefaring, etter at alle reklamasjonsarbeider er utført, før restbeløpet utbetales.

Har styret sikret sameiet denne klausulen i avtalen?

Konklusjon: Styret har i flere saker utvist uforstand og bør ta ansvar for dette. Styreleder er ansvarlig som styrets leder. Omfanget og grunnlaget for reklamasjon bør avklares snarest (kontrakten som styreleder ikke vil være åpen på), og krav om utbedringer bør komme snarest. Alternativt kan styret m/advokat avtale kompensasjon fra Thorendahl AS, eller forsikringsselskap, som i sin helhet godskrives alle seksjonseiere med manglende avrenning. Aktuelle seksjonseiere vil da for gene kostnad, med denne kompensasjonen, selv kunne rekvirere autorisert firma/håndverker for å rette på manglende fall på egen terrasse.

Styrets innstilling
Aarsæther fremmer her en rekke påstander både om dårlig kvalitet, at styret løper entreprenørs ærend, manglende fall og konkluderer med styrets uforstand og at det derfor bør engasjeres en advokat for å kartlegge manglende fall samt om styreleder Claus Frimann-Dahl skal saksøkes.

Det er krevende å se sammenhengen i saksmateriale fra Aarsæther. Styret og entreprenør har vært på flere befaringer hos Aarsæther, styret har utvekslet metervis med korrespondanse fra ham og behandlet saker fra samme i tidligere årsmøter i 2023 og 2024. Manglende fall har vært begrunnet, både overfor Aarsæther, og publisert på Vibbo.

Styret innstiller på at saken avvises.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

10. Tilbakebetaling forskudd tilknytning infrastruktur el-bil 2017-2022

Fremmet av: Unnar Fredrik Aarsæther

I 2017/18 ble det etablert ny infrastruktur til ladning el-bil i sameiet hvor det ble "fistet" med rabatt dersom man betalte inn forskudd på senere tilknytning. Noen seksjonseiere betalte inn kr 10.000 i slikt forskudd. Avtalen var at denne infrastrukturen for el-uttak skulle betales av de som hadde behov for denne tjenesten. Mange betalte dette som et forskudd på innskudd inntil behov oppstod, for å bidra til at utbyggingen kunne skje. Nåværende styre lurte mange seksjonseiere og "skrotet" denne løsningen etter kort tid, og investerte i ny løsning som alle betalte – mange på nytt – etter sameiebrøk. Styret argumenterte med at krav på å få tilbakebetalt innbetalingen til infrastruktur med 3 års foreldelsesfrist i henhold til foreldelsesloven § 2 gjelder. Dermed «bevilget» styret tilbakebetaling til de som betalte inn siste 3 årene, på bekostning av mindretall (antatt mindretall, da styret aldri er åpne på fakta) Dette er forskjellsbehandling, brudd på mindretallsvernet i eierseksjonsloven og konfiskering av forskudd innbetalt. Vedtaket er ugyldig. Det finnes en begrensning i beslutningsmyndigheten til et sameie. Denne begrensningen kalles for mindretallsvernet. Dersom noen som representerer sameiet skal ta en avgjørelse på vegne av sameiet, for eksempel sameiets styre eller forretningsfører, kan de ikke treffe en beslutning som gir visse sameiere en urimelig fordel på bekostning av én eller flere øvrige sameiere. Mindretallsvernet gjelder uavhengig av om en avgjørelse har fått simpelt flertall (mer enn 50 % av stemmene) eller kvalifisert flertall (mer enn ⅔ av stemmene) – tekst fra «Codex Advokater hjemmeside». Hva skjedde? Styret argumenterte for forskjellsbehandlingen basert på en misforståelse ved avstemmingen. De fikk med seg et flertall, som stemte for en urimelig forskjellsbehandling. Argumentet om foreldelse er irrelevant. Styret bes redegjøre for antall seksjonseiere som fikk refundert og antall som ikke fikk refundert. Styret bes også være åpne på hvem av styrets medlemmer som fikk refundert og legge frem informasjon om dette under årsmøtet. Stortingets O.nr. 57 § 32 sier følgende: Mindretallsvern: Sameiermøtet, styret eller andre som etter § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.». Det skulle da bare mangle at ikke alle seksjonseierne i VUB skal behandles likt. Styrets forsøk i mange saker å innstille på vedtak som favoriserer et flertall på bekostning

av mindretallet økonomisk, er umoralsk, ulovlig og legger bare grobunnen for dårlig bomiljø. samt mistillit til styret.

Styrets innstilling
Denne saken var fremmet flere ganger tidligere. Styret refererte ifjor til detaljerte begrunnelser gitt på Vibbo den 5. september 2023 samt en ytterligere oppklaring 13. september 2023. Styrets begrunnede innstilling er også gitt på fjorårets årsmøtereferat. Forlaget ble på samme årsmøte nedstemt.

Det er ingen nye momenter i saken ovenfor.

Styret innstiller på at saken forkastes.

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Ikke vedtatt.**

11. Frivillig «årsavgift» for treningsrommet

Fremmet av: Unni Fürst

Høsten 2024 ble treningsrommet oppgradert: vegger ble malt, utslitt utstyr gjennomgikk service eller ble fjernet og nye treningsapparater ble satt inn som erstatning. Nå som denne investeringen er gjort, kan vi ikke risikere at den svinner hen fordi det ikke finnes en rutine for vedlikehold. Uten dette kan dyre apparater enkelt gå i stykker før de egentlig er slitt ut. Det er likevel klart at dette medfører en jevnlig utgift for sameiet. Slik treningsrommet fungerer i dag: Den som ønsker å benytte seg av treningsrommet betaler inn en engangssum for å få tilgang til nøkkel og bruk av rommet 16 timer i døgnet, hele året. Per i dag koster denne nøkkelen kr 750. Til sammenlikning kostet samme nøkkel kr 250 da jeg flyttet inn i VUB i2007. Dette innebærer en kostnad på kr 250 for tilgang til treningsrom i 18 år. Jeg mener det bør være mulig å kreve inn mer enn dette og fremdeles opprettholde den svært gunstige løsningen vi i VUB har for trening i sameiet. Dessverre er det ingen som har kontroll på hvor mange nøkler som er i omløp, eller hvor mange som bruker treningsrommet årlig. Det blir derfor vanskelig å f.eks. kreve inn en årlig avgift fra de som bruker rommet. Videre kan det bli utfordrende å øremerke midler fra sameiets felleskasse, da ikke alle beboere benytter seg av rommet.

Etter oppgradering av treningsrommet var ferdigstilt, ble det imidlertid tatt initiativ til en frivillig VIPPS-innsamling for å heve standarden på treningsrommet ytterligere, ut over de gode tiltakene som ble iverksatt av styret. I denne forbindelse har det vært mange snille givere og målet er (i skrivende stund) straks nådd. Givervilje for et godt tilbud i treningsrommet er dermed til stede.

Jeg foreslår at det opprettes en egen konto hvor vi som bruker treningsrommet kan sette. inn en årsavgift hvert år. Denne avgiften, samt summen, foreslås å være frivillig. Årsavgiften kan settes opp som et punkt i ordensreglene for bruk av rommet, og/eller henges opp som en påminnelse ved oppslag i treningsrommet. Midlene som kommer inn, kan videre øremerkes til vedlikehold og service av treningsrommet – ikke ulikt den frivillige innsamlingsaksjonen som har pågått denne våren.

Styrets innstilling
Styret stiller seg positive til forslaget og ønsker å prøve ut dette i et år, først som en frivillig ordning for de som bruker treningsrommet. Årsavgiften øremerkes til renhold, oppgradering og vedlikehold av utstyr til treningsrommet.

Dersom det viser seg at brukernes betaling uteblir, vil styret vurdere andre tiltak for å dekke utgiftene.

Ordningen trer i kraft så raskt som praktisk mulig.

> **Forslag til vedtak:**

Beboere som bruker og/eller har nøkkel til trimrommet i VUB skal oppfordres til å betale inn en årsavgift på kr 500. Oppfordringen skal formidles ved overlevering av nøkkel og fremgå av ordensregler/oppslag i trimrommet. Styret har ansvaret for å bruke innbetalt avgift til nødvendig vedlikehold og oppgradering. Denne summen kan settes inn på kontonummer: 9820.17.55301 - Markeres med "Årsavgift treningsrom".

✓ **Vedtatt.**

12. Trampoline

Fremmet av: Øivind Dahlbo

Jeg ønsker å foreslå å sette opp en felles trampoline for barna. Dette er en løsning som allerede er implementert i mange sameier og borettslag, og det har vist seg å fungere svært godt uten store utfordringer. En trampoline vil ikke bare gi barna et flott sted å leke, men også bidra til økt fellesskap og aktivitet i nabolaget.

Styrets innstilling
Styret er blitt frarådet å gjøre dette i sameiets regi, siden trampoliner medfører en større risiko for skader, og vil kunne medføre ansvar for sameiet dersom noen skulle skade seg. Dette gjelder enten det er barn som tilhører sameiet, eller andre som måtte bruke trampolinen. Dessuten er sannsynlig vedlikeholdsbehov større enn de godkjente og solide lekeapparatene vi har på sameiets to lekeplasser i dag.

Styret innstiller på at forslaget forkastes.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

13. Antall styremedlemmer

Fremmet av: Tino Friedrich Franz Lamprecht

Antall styremedlemmer

Forslag til vedtak: Antall styremedlemmer foreslås redusert fra syv (7) til seks (6) personer

Begrunnelse: Etter avsluttet oppussingsperiode faller en del av ekstra oppgaver bort. Vi går nå tilbake til normal drift med mindre oppgaver. Derfor er det naturlig å redusere antall styremedlemmer til det antall som er nødvendig for driften.

Styrets innstilling
Driften av et såpass stort sameie som vårt, krever fortsatt mye arbeid og stor innsats fra hele styret, ikke minst med en kontinuerlig vedlikeholdsplan. Det er mer på sin plass å beskrive situasjonen som at vi nå forhåpentlig kommer tilbake til en tilnærmet normal arbeidsbelastning for syv styremedlemmer, etter en periode med ekstraordinær belastning i forbindelse med rehabiliteringen, spesielt for et par/tre dedikerte i styret (som igjen har ført til økt belastning for de resterende som har dekket opp). Det er heller ikke slik at styret ble utvidet spesielt for rehabiliteringen - antallet styremedlemmer har vært syv i flere tiår allerede. I tillegg har styret i inneværende periode også overtatt noen konkrete arbeidsoppgave fra vaktmester, for å frigjøre mer av hans tid til andre "vaktmester-oppgaver". Styret innstiller på at forslaget forkastes.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

14. Styrehonorar reduseres

Fremmet av: Tino Lamprecht

Samlet styrehonorar

Forslag til vedtak: Samlet styrehonorar settes til 500'000.

Begrunnelse: Ved reduksjon av antall styremedlemmer er det naturlig å også redusere styrehonorar med 100'000.

Styrets innstilling
Samme begrunnelse som under foregående sak, og uten reduksjon i antall styremedlemmer er det ikke grunn for å redusere styrehonoraret. Honoraret kan heller ikke sies å være uvanlig stort for et sameie av vår størrelse og arbeidsbyrde. "Timelønnen" for styrearbeidet er i praksis svært lav.

Styret innstiller på at forslaget forkastes.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

15. Beplantning

Fremmet av: Sissel Garaas

Det er stor forskjell på beplantning i sameiet. I Vækerøveien er det meste eviggrønt. Det er også flott beplantning mellom blokkene.

I Vesteråsveien er beplantningen bare grå/brun det meste av året. Mellom blokkene er det stort sett bare et trist syn det meste av året. Dette har vært et tema flere ganger før, men veldig lite har skjedd. Det er for stort oppdrag for Grøntgruppa.

Styrets innstilling
Styret har i 2024 og også nå 2025 besluttet at vi skal benytte mer profesjonell hjelp til vedlikehold og forbedring av våre grøntområder, der Vesteråsveien er prioritert. Vi har engasjert gartneren hos ABVK til å utbedre flere områder, men vi har ikke igangsatt utskiftning av eksisterende beplantning da vi har nok av områder som trenger både vedlikehold og fornying. ABVK hjeper oss også til å sette arbeidsoppgaver til dugnaden i system, så vi ikke må betale for arbeid vi selv lett kan gjøre. Eviggrønne planter er det også delte meninger om, da flere liker at vår og sommhalvåret har pene og vekslende farger.

Styrets innstilling er at vi fortsetter med utvidet bruk av gartner som vi nå gjør, og at Vesteråsveien skal ha prioritet fortsatt.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Uteområdene i Vesteråsveien må oppgraderes på linje med standard i Vækerøveien. Innkjøring garasje høyre side må ha førsteprioritet så får resten komme etter hvert. Området er et inngangparti og et førsteinntrykk for Vesteråsveien. Eviggrønn beplantning myker opp og gir glede gjennom hele året. Det er en for stor oppgave for amatører.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**
>
> **Forslag til vedtak 2:**

Vi fortsetter med utvidet bruk av gartner som vi nå gjør, og at Vesteråsveien skal ha prioritet fortsatt.

✗ **Ikke vedtatt.**

16. Utvidelse av kjøkkenterrasse Vækerøveien 135A (H0101)

Fremmet av: Knut Klefsaas

I 2020 søkte jeg om tillatelse til å utvide kjøkkenterrassen og fikk dette godkjent av det forrige styret. Vedtaket ble imidlertid ikke protokollført. Her følger derfor ny søknad, som jeg ber om at blir behandlet i neste generalforsamling. Jeg gjør oppmerksom på at min søknad innbefatter utvidelse utover vedtektene. Dette gjør jeg fordi jeg ønsker å bygge terrassen slik at jeg unngår rekkverk. Derfor vil terrassen utformes slik at den avsluttes mot berget.

Styrets innstilling
Dette er direkte nabo til Vækerøveien 135A (H0102) som fikk tilsvarende sak enstemmig godkjent av årsmøtet i 2022. Terrassen ligger slik til i terrenget at de 40 cm utover tillatte utvidelse gir en naturlig avslutning mot eksisterende terreng. Dette er ikke til sjenanse for noen.

Styret innstiller på godkjenning.

Forslag til vedtak:
Årsmøtets godkjennelse av utvidelse av kjøkkenterrasse utover tillatte 1.0m

✓ **Vedtatt.**

17. Ny husordensregel for terrasser

Fasadeendringer og terrasser
Ved trekledning av terrassegulv må det sørges for at påført membran ikke punkteres. Belegget må ikke festes i betonggulvet. Dersom gulv eller blomsterkasse dekker dreneringsrennen, må det lages en inspeksjonsluke som gjør at rennen kan tømmes for å sikre fri avrenning (se §15). Trekledning (eller annen tildekning) av selve bedet er ikke tillatt med begrunnelse i risiko for fall. Trekledning av utsiden av kassen er heller ikke tillatt av estetiske hensyn. Beslaget på toppen av blomsterkassen skal ikke fjernes eller tildekkes. Innsetting av rekkverk på terrasse er som hovedregel ikke tillatt. Ved innsetting av nye markiser skal det velges ensfarget duk i fargen varm grå. Fasadeendringer er uansett søknadspliktig til Plan og Bygningsetaten og styret. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Forslag til vedtak:
Forslag til at denne tekst legges til som Husordensregler §14

✓ **Vedtatt.**

18. Maling av vinduer

Fremmet av: Sissel Garaas og Arve Hansen

Det har blitt et flott estetisk løft for vårt sameie etter den nødvendige og kostbare rehabiliteringen. Men jobben er ikke fullført i henhold til vedtak og eierseksjonsloven.

Det er godt synlig fra Vesteråsveiens "torg" og trapp ned til Vækerøveien at det gjenstår 4 leiligheter i Vækerøveien 135 a-d med gamle vinduer/dører. Det er skjemmende for helhetsinntrykket. Det kan eventuelt være flere leiligheter det gjelder. Det vet vel styret i så fall.

Styrets innstilling
Dette er uansett tiltak styret og entreprenør har planlagt utført sås snart som praktisk mulig. Styret er derfor enige, men Garaas/Hansen ville allikevel at saken skulle presenteres for årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Vi ber om at styret setter i gang nødvendige tiltak overfor sameiere som ikke har utført skifting av vinduer/dører. Vi ønsker et enhetlige inntrykk av fasadene i sameiet vårt siden det er blitt brukt så mye penger på prosjektet.
>
> ✓ **Vedtatt.**

19. Valg av tillitsvalgte

Hvert år er styreleder samt halvparten av styremedlemmene på valg. Styreleder velges for ett år, styremedlemmene for to. Slik sikres kontinuitet, men også en mulighet for fornyelse.

Valgkomiteens arbeidsmåte er å intervjue alle styremedlemmer enkeltvis, og ikke bare de som er på valg. Hensikten er å vurdere hvordan styret arbeider. De styremedlemmer som er på valg får fra oss spesiell oppmerksomhet, både med tanke på om de ønsker gjenvalg og for å vurdere hensynet til fornyelse.

Gjennom oppslag i oppgangene og på nett samt løpesedler i postkassene oppfordrer valgkomiteen kandidater om å melde seg, eventuelt foreslå beboere vi bør ta kontakt med. Valgkomiteens medlemmer har også mulighet for å spørre personer vi tror kan være aktuelle for en styreplass. Vi har intervjuet alle som slik har kommet til oss.

I fjor fortalte vi at til neste årsmøte var det naturlig å få inn nye krefter. De to som her foreslås som nye er vår oppfølging av dette.

Valgkomiteens innstilling til sameiermøtet i Vestre Ullern boligsameie

Styremedlemmer som ikke er på valg:

· Trine Adele Fjeldheim Vesteråsveien 34A

· Ina Svarød Vesteråsveien 40C

Forslag til styreleder for 1 år:

· Einar Straume Vesteråsveien 40A

Forslag til nye styremedlemmer for 2 år:

· Fredrik Kirsebom Vesteråsveien 34B (Gjenvalg)

· Tove Grete Valø Solheim Vækerøveien 135A (Gjenvalg)

· Mona Berbusmel Vesteråsveien 36 (Ny)

· Kenneth Malmo Vækerøveien 129B (Ny)

Innstilling
Styret nominerer følgende til valgkomite, nominasjonen er gjort uavhengig av styremedlemmer som er nominert:

Forslag til valgkomite 1 år:

· Claus Frimann-Dahl

· Martin Grøndahl

· Unni Fürst Vækerøveien 135A (Gjenvalg)

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Einar Straume

Følgende stilte til valg:
Einar Straume

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Mona Berbusmel
Fredrik Kirsebom
Kenneth Malmo
Tove Grete Valø Solheim

Følgende stilte til valg:
Mona Berbusmel
Fredrik Kirsebom
Kenneth Malmo
Tove Grete Valø Solheim

Valgkomité (1 år)
Følgende ble valgt:
Birthe Flinder
Claus Frimann-Dahl
Unni Fürst

Følgende stilte til valg:
Birthe Flinder
Claus Frimann-Dahl
Unni Fürst

HUSORDENSREGLER FOR VESTRE ULLERN BOLIGSAMEIE

(Vedtatt 18.4.1979. Revidert på årsmøte 25.3.1992, 28.04.2015.
23.05.2018, 07.06.22. Sist endret på ordinært
Årsmøte 06.06.23)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VESTRE ULLERN BOLIGSAMEIE VEDTATT 4.10. 1977

Revidert på ekstraord. årsmøte 21.06.1988, 03.04.2001, 25.03.2003, 24. mars 2004, 23.05.2006, 22.04.2010, 13.4.2011, 18.04.2012, 27.11.2013, 22.04.2014, 13.04.2016, 18.04.2017, 23.05.2018 ,21.05.2019, 22.05.2024.

V E D T E K T E R

For

VESTRE ULLERN BOLIGSAMEIE

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

§ 1

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

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

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

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

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

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

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

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

§ 3
FELLESUTGIFTER

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

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

§ 4
HEFTELSESFORM

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

§ 5
REGISTRERING AV SAMEIERE

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

§ 6
STYRET

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

§ 7
STYRETS KOMPETANSE

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

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

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

§ 8
OM STYREMØTET

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

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

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

§ 9
ÅRSMØTE

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

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

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

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

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

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

§ 10
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1: Konstituering
- valg av møteleder
- valg av sameiere til underskrift av protokollen
- valg av tellekorps

2: Styrets årsberetning

3: Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- vedlikeholdsplan og skjøtselsplan
- fastsettelse av godtgjørelse til styret

4: Valg av styremedlemmer
- valg av styreleder
- valgkomite

5: Saker som forøvrig er nevnt i innkallingen.

§ 11
MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

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

. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,

. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,

. samtykke til endring av formål for bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

. samtykke til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet,

. tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene

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

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

§ 12
OM ÅRSMØTET

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

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

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

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

§ 13
REVISJON OG REGNSKAP

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

§ 14
FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER

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

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

Forretningsfører påser at Sameiet har tilfredsstillende forsikringer.

§ 15
ENDRINGER I VEDTEKTENE/HUSORDENSREGLER

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

§ 16
HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

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

§ 17
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

§ 18
MISLIGHOLD

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

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

§ 19
FRAVIKELSE

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

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

§ 20
ADMINISTRASJONSAVTALE

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

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

§ 21
ELEKTRISK DREVET MOTORVOGN

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

§ 22
VEDLIKEHOLD

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 23
VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 24
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

§ 25
DØRER MOT TERRASSENE

Seksjonseiere som ønsker det, kan installere heve/skyvedør / foldedør ut mot terrassen(e) i egen leilighet. Det forutsettes at eventuelle nødvendige godkjenninger fra relevante bygningsmyndigheter foreligger. Innsettingen må utføres fagmessig.

I de seksjonene der det er installert heve/skyvedør/foldedør belastes seksjonseieren eventuelle merkostnader dette påfører sameiet i forbindelse med vedlikeholdstiltak etter eierseksjonsloven av 2017 § 33, inkludert i forbindelse med fellestiltak for utskifting av terrassedører og vinduer. Som merkostnader regnes alt ut over kostnaden ved utskifting av en standard størrelse terrassedør og vindu(er), tilsvarende terrassedør og vindu(er) fra byggeåret. Planlagt skifte skal forelegges styret for godkjenning.

§ 26
UTVIDET KJØKKENTERRASSE

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

§ 27
DE- OG REMONTERING

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

§ 28
GASSPEIS

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

§ 29
OPPBEVARING AV GASSBEHOLDERE

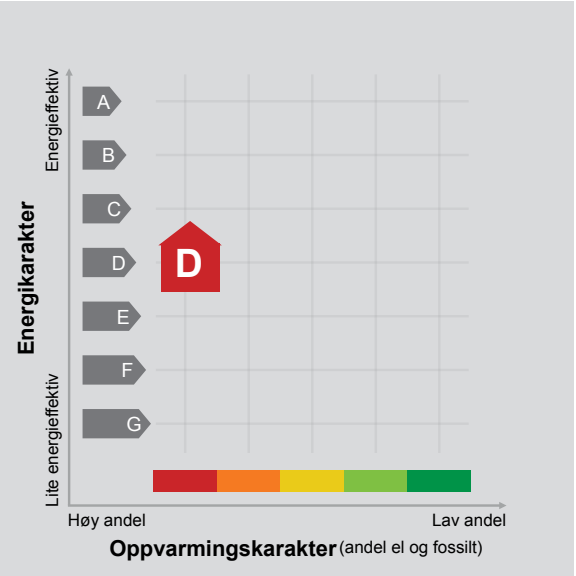
Gassflasker skal oppbevares slik offentlige forskrifter krever. For tiden er det i hver leilighet anledning til å ha inntil to beholdere på hver 11 kilo gass. Innendørs skal gassflasker oppbevares stående på stabilt underlag i et luftig skap. Ved oppbevaring på verandaen skal skapet i tillegg være av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

§ 30
VARMEPUMPE

Det tillates ikke varmepumpe i sameiet.

ENERGIATTEST

Adresse	Vesteråsveien 42
Postnummer	0382
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	309
Seksjonsnummer	157
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80746148
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-181776
Dato	20.10.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2000
Bygningsmateriale:	
BRA:	130
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Vesteråsveien 42	80746148	U0101	157	0	

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

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	30 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	130 m²
Totalt BRA	130 m²
Oppvarmet luftvolum	312 m³
U-verdi for yttervegger	0,46 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,70 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	10,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	53,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,21 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)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,87
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	17.10.2025

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	58,9 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
TotaltNettoEnergibehov	124,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	18 009 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	138,53 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	13 294 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	138,53 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	18 009 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	18 009 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	18 009 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Nabolagsprofil

Vesteråsveien 42 - Nabolaget Ullerntoppen - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Ullerntoppen Linje 1N, 46	7 min 0.6 km
Røa Linje 2	15 min 1.3 km
Røa T-bane, buss	16 min 1.4 km
Sollerud Linje 13	5 min 2.5 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	8 min 4.2 km

Skoler

Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) 151 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km
Lysejordet skole (1-7 kl.) 506 elever, 21 klasser	11 min 1 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 644 elever, 39 klasser	16 min 1.4 km
Huseby skole (1-7 kl.) 552 elever, 26 klasser	18 min 1.6 km
Øraker skole (8-10 kl.) 402 elever, 22 klasser	20 min 1.7 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	21 min 1.8 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	8 min 3.7 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 95/100

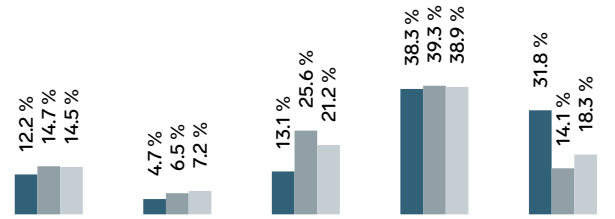
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ullerntoppen	1 199	593
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rønningen Kanvas-barnehage (1-5 år) 57 barn	3 min 0.2 km
Ullernkollen barnehage (1-5 år) 49 barn	7 min 0.6 km
Montessoribhg. Solsikken Lilleputt (1-5 ... 51 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Joker Rustad Ullern PostNord, søndagsåpent	9 min 0.7 km
Joker Vækerøveien PostNord, søndagsåpent	9 min 0.8 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog/t-bane
3. Buss

Støynivået
Lite støynivå 97/100

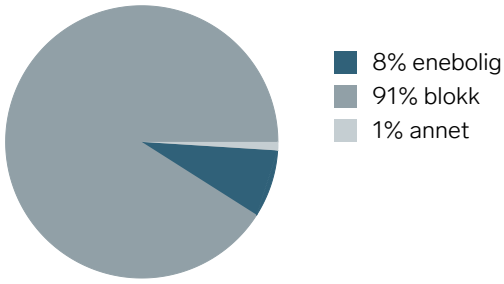
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Sport

Lysejordet skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	9 min 0.8 km
Ullernåsen Boligsameie Fotball, lekeplass, treningsapparater m....	10 min 0.8 km
Mudo Røa	11 min
Basic Treningssenter	11 min

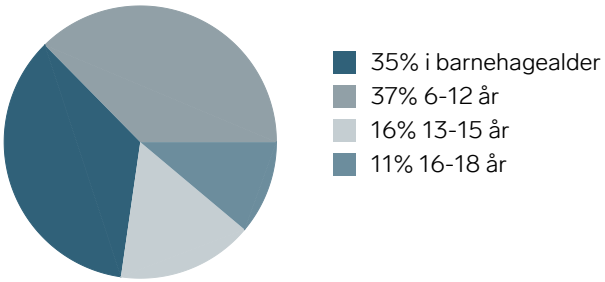
Boligmasse



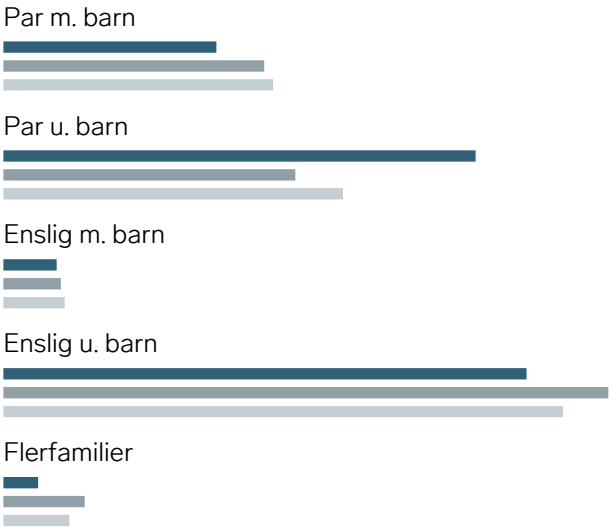
Varer/Tjenester

Røa Torg	15 min
Apotek 1 Røa	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



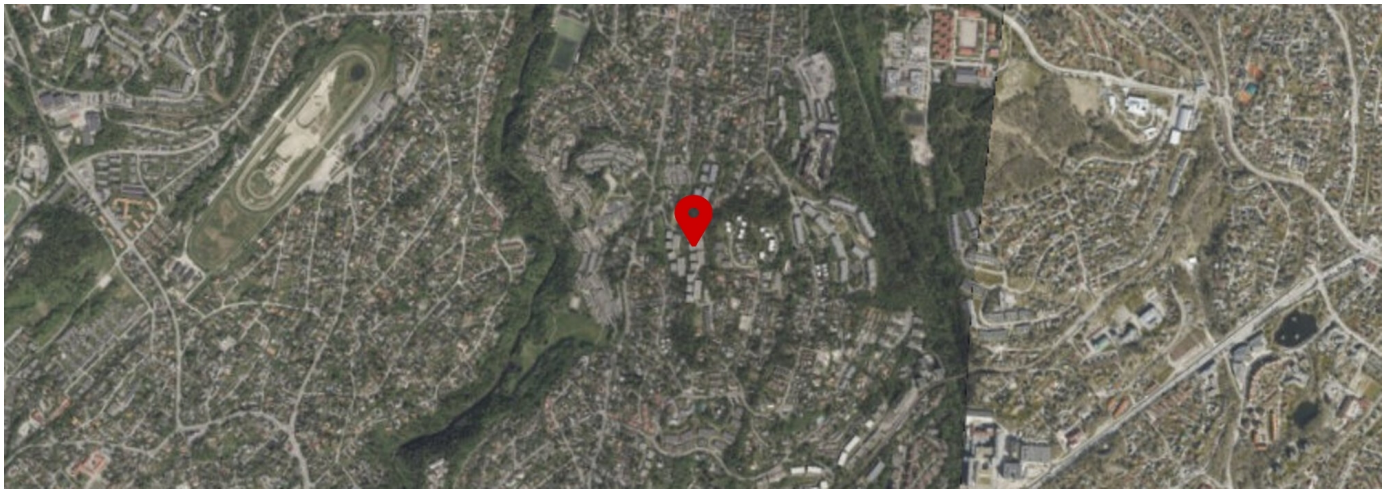
Familiesammensetning

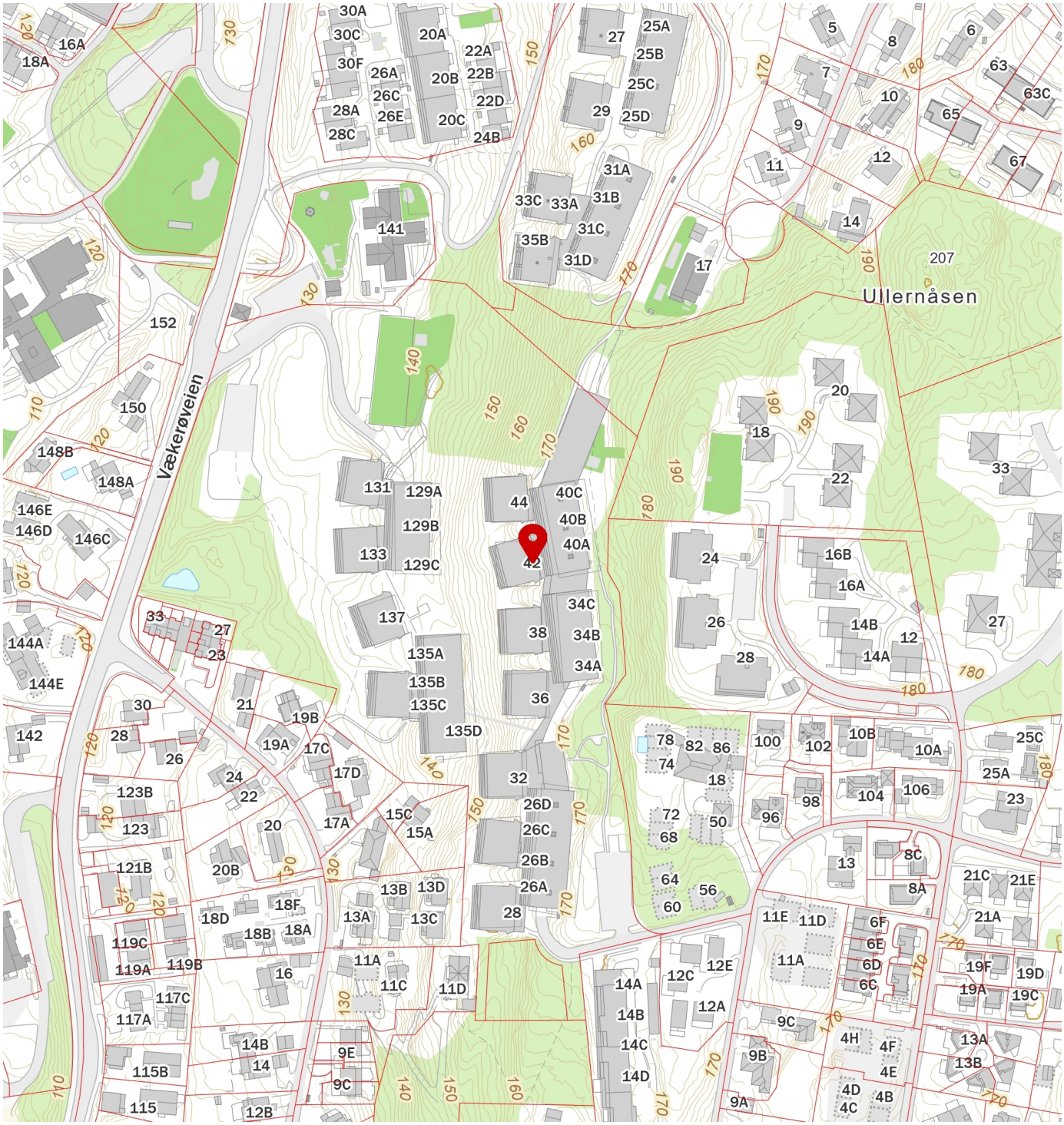


Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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




Vækerøveien
Ullernåsen
207
42
44
40A
40B
40C
129A
129B
129C
131
133
137
135A
135B
135C
135D
38
34A
34B
34C
36
32
26A
26B
26C
26D
28
30A
30C
30F
20A
20B
20C
20D
22A
22B
22D
24B
26A
26C
26E
28A
28C
27
25A
25B
25C
25D
29
31A
31B
31C
31D
33A
33C
35B
141
152
150
148B
148A
146E
146D
146C
144A
144E
142
123B
123
121B
119C
119A
119B
117C
117A
115B
115
16A
18A
30
28
26
24
22
20
18F
18D
18B
18A
16
14B
14
12B
9E
9C
21
19B
19A
17C
17D
17A
15C
15A
13B
13D
13A
13C
11A
11C
11D
33
27
23
148
146
144
142
120
130
140
150
160
170
180
190
207
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