

INKOGNITO EIENDOMSMEGLING AS
Eie Solli v/Anders Thorkildsen
Karenslyst allé 49, 0279 OSLO
E-post: ant@eie.no

Deres ref.: 14260076 .

Vår ref.: 1032-1-093

Dato: 08.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Vestre Ullern Boligsameie
Organisasjonsnr: 971278099
Seksjonseier: Hansen-Dahl, Christoffer Jordbakke
Medeier: Hansen-Dahl, Ulricke Wilhelmsen
Leilighetsnummer: 093
Adresse: Vesteråsveien 34c, 0382 OSLO
Seksjonsnummer: 93
Gnr. 28
Bnr. 309

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 79529037.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån
Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Med referanse til tidligere informasjon på Vibbo 28. mars «Informasjon om øst/vest, låneopptak og samlet gjeld på seksjonene» samt informasjon på årsmøtet den 22. mai (sak 30) varsler vi at felles lån på til sammen 100 MNOK er nå fullt trukket opp og vil bli fordelt på seksjonene per 1. oktober 2024. Dette medfører en husleieøkning for alle på oktober innbetalingen. For en gjennomsnittsløstighet med kostnadsbrøk 0,0035 (1/286) vil gjelden for øst-vest prosjektet utgjøre 350.000 NOK. Med nåværende rente på 6,75% rente vil husleien bli tillagt månedlig ca. 2.270 NOK/mnd. Dette vil på fakturaen din fremkomme som en egen ny linje, "Lånekostnad 3". Vi vil samtidig også redusere fellesutgiftene med gjennomsnittlig per seksjon 670 NOK/mnd som vi startet 01.07.2023. Dette vil på fakturaen redusere beløpet benevnet "Felleskostnader".

GARASJENE ER IKKE EGNE OBJEKT./KATEGORI I OEF

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

Sameiet har 4 lån: 1. Lån til gavlvegg prosjektet, opprinnelig kr 62 000 000. Seksjonseierne kan ved ønske innfri sin andel av dette lånet 2 ganger i året . 2. Lån til balustrade og membran i Vesteråsveien og Vækerøveien, samt lekeplasser, opprinnelig kr 6 000 000. Kan ikke innfris av den enkelte seksjonseier. 3. Låneramme på kr 40 000 000 til betong/garasje/balustradeprosjekt. Seksjonseierne kan ved ønske innfri sin andel av dette lånet 2 ganger i året . 4. Låneramme kr. 100 000 000 til rehabilitering av øst og vestfasadene kan innfris 2 ganger. Dato for innfrielse av lånene er den 30.03. og den 30.09 årlig. Lånet løper avdragsfritt fram til 01.10.2024. Selger som har innfridd fellesgjeld gjennom individuell administrasjonsavtale plikter å informere kjøper om dette. Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader på faktura for felleskostnader blir ikke foretatt ved eierskifte, men blir lagt på fremtidig faktura for felleskostnader"

Garasjeplass medfølger boligseksjonen (tinglyst som tilleggsdel). Ekstra garasjeplass kan leies ved henvendelse til Investire AS, v/Petter Wehler tlf: 23 27 26 00 tirsdag og torsdag 09.00-12.00. Felleskostnadene er inkludert varmtvann. Felleskostnader forfaller den 15. hver måned. Sameiet har 4 lån: 1. Lån til gavlvegg prosjektet, opprinnelig kr 62 000 000. Seksjonseierne kan ved ønske innfri sin andel av dette lånet 2 ganger i året 2. Lån til balustrade og membran i

Vesteråsveien og Vækerøveien, samt lekeplasser, opprinnelig kr 6 000 000. Kan ikke innfris av den enkelte seksjonseier. 3. Låneramme på kr 40 000 000 til betong/garasje/balustradeprosjekt. Seksjonseierne kan ved ønske innfri sin andel av dette lånet 2 ganger i året (30.03.xx og 30.09.XX). Lån 4 lånenr. 98207988650, rehabilitering av øst-vest fasadene låneramme 100 000 000, seksjonseiere som ønsker kan innfri sin andel av dette lånet 2 ganger årlig (30.03 og 30.09). Det er en pågående sak som gjelder seksjon nr. 32 (H0401) i Vestre Ullem Boligsameie. Eier av seksjonen har gjort inngrep i etasjeskillet og bærende konstruksjoner som ikke er utbedret etter pålegg om utbedring fra styret. Dette vil stå som en heftelse på seksjonen inntil utbedring er dokumentert og saken endelig avklart. Det bes om at eiendomsmegler tar kontakt med styret dersom man blir engasjert til å selge seksjon nr. 32 (H0401).

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207380296
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,29%
Restsaldo 20 323 130,48
Innfrielsesdato: 30.04.2039
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207718769
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,29%
Restsaldo 19 931 201,52
Innfrielsesdato: 30.10.2043
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207988650
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,29%
Restsaldo 70 070 832,10
Innfrielsesdato: 30.06.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 774,48,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820798865; Adm. lån 3 - Akonto renter	1 880,40	
Lån nr: 9820798865; Adm. lån 3 - Akonto avdrag	418,08	
Lån nr: 9820771876; Adm. lån 2 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820771876; Adm. lån 2 - Akonto avdrag	0,00	
Lån nr: 9820738029; Adm. lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820738029; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	4 476,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 1 992,-
Fradragsberettigede kostnader: 24 245,-

Annen formue: 29 021,-
Gjeld: 360 059,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207380296
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00
Administrasjonsavtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207718769
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00
Administrasjonsavtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207988650
Restsaldo: 358 361,22
Kapitalkostnader: 1 609,74
Administrasjonsavtale: Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 358 361,20,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

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

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bendik Hoff Hjort pr. e-post: bendik.hoff.hjort@obos.no eller telefon: 22 86 82 42.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Einar Straume, e-post: vestreullern@styrommet.no

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



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