

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Eline Garshol

Dato utkjørt: 07.08.24 Side 1 av 1

Sameiet Ullernbyggene	Vår ref.:	194/18
SILURVEIEN 42	Type:	Sameie
0380 OSLO	Eiere:	Håkon Røhr Skjærvik
Organisasjonsnr: 971 527 250	Seksjonsnr:	18

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 421

Felleskostnader: Felleskostnader

4 421

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Geir Eirik Jacobsen
Adresse: Silurveien 44
Postnr/-sted: 0380 OSLO
E-post: Styret@ullernbyggene.no

Parkering: Ingen fast parkering følger boligen

Det må også innbetales et ut-/innflyttingsgebyr på kr. 2 500,- til sameiet. Kjøper(e) vil bli belastet ved første husleie.

6: Ligning - 2023

Annen formue:	8 829	Gjeld:	0	Andre inntekter:	439
		Utgifter:	0		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 28/726 - seksjon:18

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3441860



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

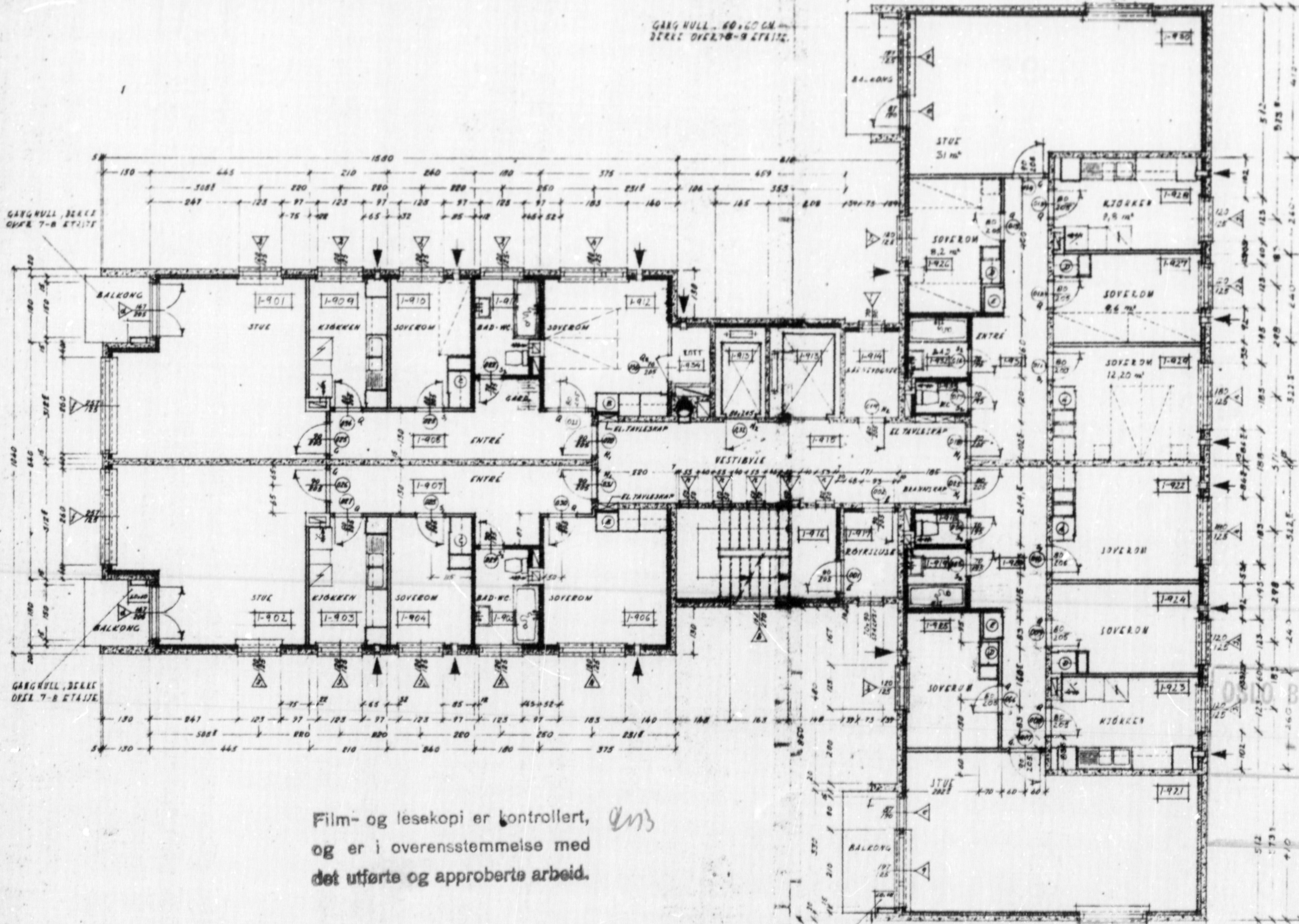
Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.

GANGHULL, 60x60 CM
 SERRE OVER 7-8 ETASJE.

GANGHULL, BEKKE
 OVER 7-8 ETASJE.

GANGHULL, BEKKE
 OVER 7-8 ETASJE.



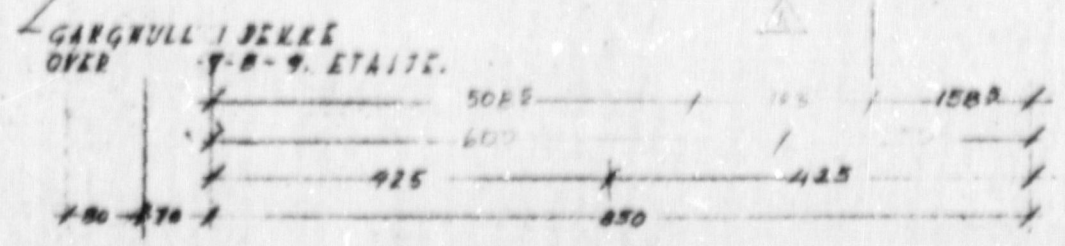
Film- og lesekopi er kontrollert, *ens*
 og er i overensstemmelse med
 det utførte og approberte arbeid.

OSLO BYGNINGSKONTROLLEN
 MOTTATT
 4 AUG 1961

M. LILLERBYGGENE

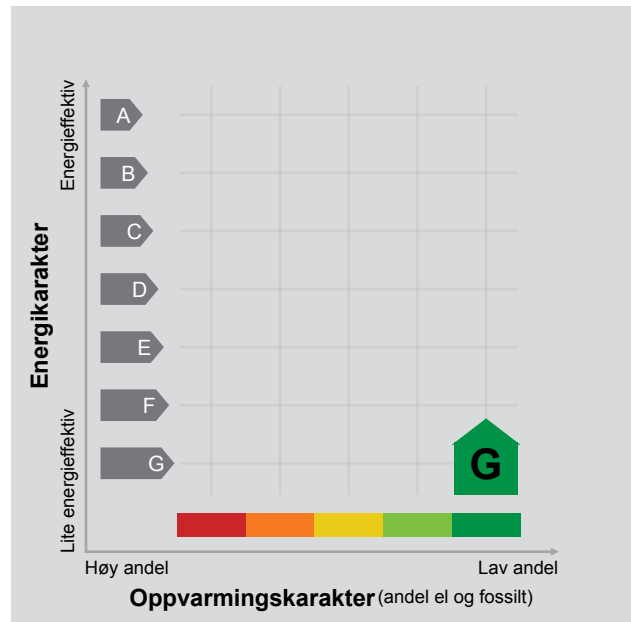
BLOK C	PLAN AV
375304	1-8 ETASJE
STOK	D. MÅL: 1:50
8470-24.9159	
REVISJONER	
A. C. H. 1059.3	
B. 1059.3	
C. 1059.3	

ODD HANSEN & V. RINGHARDT
 ARKITEKTER OG INGENIØRER
 P.O. BOX 11 - OSLO - TEL. 510028



ENERGIATTEST

Adresse	Silurveien 42
Postnummer	0380
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	726
Seksjonsnummer	18
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80073003
Bruksenhetsnummer	H0503
Merkenummer	Energiattest-2024-5105
Dato	06.08.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termografering og tetthetsprøving

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1961
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	69
Ant. etg. med oppv. BRA:	10
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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.energimerking.no.

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Silurveien 42
Postnummer: 0380
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0503
Dato: 06.08.2024 15:19:56
Energimerkenummer: Energiattest-2024-5105

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 28
Bruksnummer: 726
Seksjonsnummer: 18
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80073003

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienser om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 15: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 22: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 23: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Husordensregler

GENERELT

- Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø og ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning.
- Vedtektene henviser til Husordensreglene, som bare kan endres med vedtak på sameiermøte.
- Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter Lov om Eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 og § 3 i Vedtektene for Sameiet Ullernbyggene.
- Klager vedr beboere rettes først til beboer og eier av leiligheten av den enkelte. Øvrige klager eller forslag sendes skriftlig til styret.
- Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller vedkommendes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonsloven.

2. OVERDRAGELSE OG UMLEIE AV LEILIGHET

- I følge vedtektenes §2, 2. ledd, skal enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til styret og forretningsfører før innflytting finner sted.
- Utleiere er ansvarlige for at leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler.

3. SØPPEL OG AVFALL

- I søppelrommet skal det kun kastes husholdningsavfall og papp/papir.
- Husholdningsavfall skal pakkes i ulike plastposer før det kastes i container i søppelrommet. Matavfall kastes i grønne plastposer, plastavfall kastes i lilla poser og øvrig restavfall kastes i andre typer poser. Dette skal kastes i containere for husholdningsavfall.
- Aviser, blader, papp og øvrig papir skal legges i containere for papiravfall. Pappkasser/-kartonger skal flatpakkes før det legges ned.
- Flasker, glass og metallemballasje skal ikke kastes i søppelrommet, men kan leveres til godkjent returpunkt. Nærmeste returpunkt er ved rundkjøringen, Ullernåsen t-banestasjon.
- Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.
- Det er forbudt å sette fra seg/kaste søppel, skrot og annet avfall på fellesarealene.

- Det er forbudt å kaste søppel og annet ut fra vinduer og balkonger (eks. fuglemat, sigaretter)

4. DYRE- OG HUNDEHOLD

Det er tillatt med dyr i sameiet, forutsatt at de ikke sjenerer andre beboere. Hunder skal ikke ha adgang til de inngjerdede lekeplassene. Hundeeiere/-passere skal plukke opp etter hunden på opparbeidede fellesarealer.

Sameiets hundeeiere oppfordres til å ta et særlig ansvar også for å plukke opp etter andre hunder på sameiets fellesarealer.

5. BRUK AV LEILIGHETEN

- Det skal være ro mellom kl. 23.00 og 07.00 både inne og ute. Bruk ikke vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet.
- Vis spesielt hensyn ved å ikke spille høy musikk når dører og vinduer er åpne.
- Ved festlige anledninger bør det gis nabovarsel i forkant.
- Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, er ikke tillatt på søn- og helligdager. Det er tillatt på hverdager mellom kl. 08.00 og 18.00, og på lørdager mellom kl. 10.00 og 16.00.
- Det skal gis nabovarsel for planlagt støyende arbeider. Dette skal henges opp på tavlen ved postkassene, med angivelse av når arbeidet startes og hvor lenge arbeidene antas å vare, og kontaktinformasjon. Bruk sameiets mal for varsel.
- Den enkelte sameier har ansvar for alt innvendig vedlikehold. Innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner skal forelegges styret. Ombygninger i den enkelte eierseksjon skal skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter og om nødvendig må tillatelse innhentes fra offentlig myndighet. Ved skifte av sluk skal det sendes søknad til Oslo kommune.
- Vis dovett: Kun urin, avføring og dopapir skal i doen. Andre ting i doen kan medføre at rørene kan tettes. Eksempelvis kan stivnet fett kastes i matavfallet, mens våtservietter, bomull og q-tips skal kastes i restavfallet.
- Ikke hell kaffegrut, fett, olje eller matrester i vasken, det kan tette rørene. Det skal behandles som matavfall eller restavfall.
- Utskifting av ytterdører og vinduer skal være i tråd med sameiets standarder, disse finnes beskrevet på sameiets hjemmesider.
- Sameier har ansvar for egne moderniseringstiltak. De skal utføres slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre beboere. Bruk alltid godkjente håndverkere.
- Risting eller banking av tepper og lignende må ikke foretas fra vinduer og balkonger.

6. FASADER, BALKONGER OG BODER (herunder markiser og parabolantenner)

Balkonger og boder er å regne for sameiets fellesareal, men med eksklusiv bruksrett for beboer.

Godkjennelse fra styret må innhentes før montering av utvendig markise og evt. andre fasadeendringer. Utvendig montering av parabolantenner tillates ikke.

7. VARMTVANN OG FYRING

- Radiatorene settes i gang på senhøsten og stenges om våren, avhengig av utetemperaturer.
- For at radiatorene skal fungere godt i alle etasjer, bør alle beboere jevnlig luften i radiatorene sine ved å åpne ventilen forsiktig til all luft er sluppet ut. Dette bør gjøres flere ganger gjennom vinterhalvåret.
- For at varmtvann skal sirkulere best mulig i alle etasjer, dvs. at alle etasjer raskt får tilgang til varmtvann, må pakninger i gamle blandebatterier skiftes regelmessig. Gamle blandebatterier bør skiftes ut, ettersom disse kan lekke kaldtvann over i varmtvannet. Det kan medføre at andre beboere over og under aktuell etasje ikke får varmtvann raskt nok, eller får svært varierende temperatur på varmtvannet.

8. PARKERING

- Parkering foran innganger og på stikkveier er ikke tillatt. Det skal være plass for utrykningskjøretøy. Stans for nødvendig av- og pålessing er derimot tillatt.
- Parkeringskontroll foretas av parkeringsselskap.
- Oppmerkede biloppstillingsplasser i sameiet er kun for eiere og beboere. Parkeringsbevis må benyttes, uten bevis blir det ilagt gebyr.
- Gjester henvises til parkeringsplasser utenfor sameiet eller til gjesteparkeringsplassen.

9. FELLESAREALER

- For å bidra til trivsel i bo-området, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte inklusiv å holde fellesarealer inne og ute ryddig.
- Bruk ikke plenene som gangvei. Det medfører stygge stier i gresset.
- Ballspill skal ikke foregå foran inngangene og inntil husveggene, men er ellers tillatt på sameiets område.
- All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Se for øvrig vedtektene § 3.
- Beboere er ansvarlig for opprydding og rengjøring av fellesarealer og heiser etter uttransportering av avfall, juletrær m.m. I tillegg er det beboers ansvar å rydde opp etter egne håndverkere.
- Navneskilt på postkasse skal være av godkjent type.
- Sportsboden i første etasje er reservert til sykler, ski og annet sportsutstyr.

- Inngangsdører skal alltid holdes låst. Uvedkommende skal ikke slippes inn.
- Vaskeriet kan benyttes etter forhåndsreservert tid på tavlen utenfor. Det er bare nummererte hengelåser med leilighetens seksjonsnummer som kan benyttes. Låsen skal fjernes når vasketiden er over. Vaskeriet skal ikke benyttes etter kl. 23.00. Vaskemaskiner og tørketromler, samt vaskerom/rullerom, rengjøres og ryddes etter bruk.
- Fellesganger er rømningsveier og må ikke blokkeres av møbler etc.
- Beboere oppfordres til å støvsuge skinnene i heisdørene regelmessig og ved ulyder, for å få bort småstein og sand. Dette kan hindre skader på heisdørene og kostbare reparasjoner.
- Etasjekorridorene skal være fri for gjenstander, dersom det ikke er felles enighet mellom naboene på aktuell korridor om at spesifikke gjenstander kan stå der.

10. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

- Ved brudd på husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med frist for å rette opp de påklagede forhold. Se for øvrig vedtektenes § 11 om Mislighold.
- Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av eierens husstand/leietaker eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig (Lov om eierseksjoner)

11. ANNET

Praktisk informasjon, råd og tips kan du finne på sameiets hjemmesider www.ullernbyggene.no.

Endret og vedtatt 23. mai 2023

Sameiet Ullernbyggene



ABBL



Ordinært årsmøte | 2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Sameiet Ullernbyggene

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift)

(Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Sameiet Ullernbyggene

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Ullernbyggene

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Ullernbyggene

Tid: torsdag 30.05.2024 kl. 18:00

Sted: Øraker skole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Se vedlagte styret informerer.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Regnskapet viser et overskudd på kr 462 364,-

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 400 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Pantsette tomten som sikkerhet for lån

Sparebanken Øst krever pant i eiendommen gnr. 28, bnr. 608 i forbindelse med låneopptak vedtatt på ekstraordinært årsmøte 02.04.2024.

Vedtaket krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Forslag til vedtak: Årsmøte godkjenner at lånegiver tar pant i gnr. 28, bnr. 608 i forbindelse med låneopptak. Årsmøte gir styret fullmakt til å undertegne alle dokumenter i forbindelse med pantsettelsen.

5.2 Bruk av fellesareal til permanent bad i vaskerom i hvert bygg

I forbindelse med den kommende rehabiliteringen av sameiets bygninger, ønsker styret å opprette permanente bad i vaskerom i hvert bygg. Dette vil, i kombinasjon med portable bad og toaletter, gi beboerne en god og praktisk løsning under rehabiliteringsperioden.

Pristillegg pr. permanente bad i vaskekjeller er kr 199 319,- eks mva.

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Vedtaket krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Forslag til vedtak: Årsmøte gir styret fullmakt til å opprette permanente bad i vaskerom i hvert bygg.

5.3 § 4 Fordeling av felleskostnader - ansvar utad

Sameiets vedtekter har siden byggeåret fastslått at felleskostnadene skal fordeles etter bruttoarealet til hver leilighet. I 1999 ble ordlyden i vedtektene endret fra "fordeles mellom seksjonseierne etter bruttoareal" til "sameiebrøkene". Denne endringen har imidlertid ikke hatt noen praktisk effekt, da felleskostnadene fortsatt fordeles etter bruttoareal.

Det er viktig å merke seg at vedtaket fra 1999 ikke var gyldig, da det krever tilslutning fra alle seksjonseiere som blir berørt av endringen. For å endre fordelingsmetoden for felleskostnader, må alle seksjonseiere samtykke i endringen.

Derfor endres vedtektene tilbake til den opprinnelige ordlyden som var gjeldende før årsmøtet i 1999, siden vedtaket i 1999 ikke var et gyldig vedtak.

Ettersom at vedtektene fra 1975 kun omhandlet hvordan utgifter skulle fordeles, må det også lages en punkt om hvordan inntekter skal fordeles. Det er naturlig at inntekter fordeles på samme måte som ved utgifter. Det er en slik praksis som har blitt fulgt tidligere ved salg av vaktmesterboligen.

Vedtaket krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Forslag til vedtak: Ordlyden i vedtekten § 4 Fordeling av felleskostnader - ansvar utad - første ledd enders til "Alle felleskostnader fordeles mellom seksjonseierne etter bruttoareal. Inntekter skal fordeles på samme måte som kostnader blir fordelt. Styret fastsetter akontobeløp som skal innbetales forskuddsvis pr måned av den enkelte seksjonseier."

5.4 Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I forbindelse med låne opptak er det flere seksjonseiere som ønsker at det vedtas en ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN).

De som velger å infri sin andel av fellesgjeld vil få redusert sine fellekostander med sin andel av renter og avdrag på sameiets lån. Dette vil være en sak mellom sameiet og den enkelte seksjonseier, og at seksjonseieren likevel fortsatt vil være ansvarlig overfor banken iht. sin brøk, jf. eierseksjonsloven § 30. En individuell nedbetaling av felleslån fra seksjonseier, vil banken anse innbetalingen som en førtidig innbetaling /ekstraordinær nedbetaling av hovedstol på eierseksjonssameiets felleslån.

Det er årsmøte som kan vedta en slik ordning med 2/3 flertall, men følgene må tenkes på før man inngår en IN-ordning i boligsameie:

- Ordningen kan ikke reverseres, men varer ut lånets løpetid
- Løpetiden for lånet kan ikke reguleres
- Administrasjonskostnader: 10 % tillegg i forvaltningshonoraret.
- Gebyr belastes de som innfrir sin andel av lånet (ca. kr 2 500,-). Innfrielse av deler eller hele lånet kan bare gjøres 1 til 2 gang i året.
- Långiver gir ingen sikkerhet for de som har betalt ned sin andel av lånet.
- Og alle hefter fortsatt for lånet etter fordelingsnøkkelen og eier må informere om dette ved et salg.
- Forutsetning for ordningen er at sameiets forretningsfører administrerer ordningen og at eventuelt långiver aksepterer ordningen.

Det blir lagt opp til at dette kan gjennomføres 1 til 2 ganger i året og at hele andel av fellesgjelden må innfris. Ordningen trer først i kraft når hele lånet er blitt utbetalt.

Vedlegger "Avtale om individuell nedbetaling av felleslån med seksjonseier" og "Avtale om individuell nedbetaling av felleslån med boligselskapet"

Forslag til vedtak: Vedtektsendring: Sameiet Ullernbyggene vedtar at vedtektene for sameiet endres, hvor følgende inntas som tillegg i vedtektene:

"Sameiet Ullernbyggene har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom sameiet og forretningsfører, og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen, må inngå en egen avtale med sameiet v/forretningsfører.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av sameiets 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, jf. eierseksjonsloven § 30.

Forretningsfører påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Sameiet Ullernbyggene, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsfølger, av dette."

5.5 Lekeplass

Styret søker et mandat til å komme til enighet med Backe om å opprette en lekeplass på sameiets tomt, hvor både sameiet Ullernbyggene og de fremtidige beboerne på tomten sameiet selger har fri tilgang.

Styret jobber for å oppnå:

- Å bruke så lite areal som mulig
- Bevare områdets karakter med plen og store trær
- Legge til enkle elementer som gir minst mulig avtrykk
- Tilkost for brannbil, sykebil, taxi mm må ivaretas
- Ivareta de enkelte blokkenes «private» sitteområder
- Skjerme for vinduer i de nærmeste blokkene

Det er Plan og Bygg som tar den endelige beslutningen og styret kan ikke endre den beslutningen. Backe Gruppen og Ræder Bing redegjør for viktigheten av lekeklassen.

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret fullmakt til å komme til enighet med Backe om å opprette en lekeklass på sameiets tomt, hvor både sameiet Ullernbyggene og de fremtidige beboerne på tomten sameiet selger har fri tilgang.

5.6 Lønn til styremedlem

Et av styremedlemmene har frivillig påtatt seg å bidra ekstra i rehabiliteringsperioden. Godtgjørelse vil bli utbetalt basert på godkjente timelister. Dette vil være kostnadsbesparende for sameiet, da vi unngår å måtte leie inn en ekstern konsulent til denne oppgaven.

Forslag til vedtak: Det avsettes i regnskapet inntill kr 100 000,- som tilleggsgodtgjørelser for styret i 2024.

6. Saker fra beboere

6.1 Disponering av salgssum fra tomtsalg.

Forslagstiller: Gordon Francis Robert

Forslag til vedtak: Det vedtas at alle midler fra tomtsalget forblir i boligselskapes kasse for fremtidig vedlikehold og renoveringsbehov.

7. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Det forventes en økning i felleskostnadene som følge av innbetalinger på renter og avdrag på boligselskapets lån. Lånet vil bli utbetalt i henhold til en betalingsplan knyttet til rehabiliteringsprosjektet, noe som innebærer at kostnadene for å betjene lånet vil være lavere i begynnelsen. Fra 1. august 2024 planlegges det en økning av felleskostnadene på ca. 40%. I fremtiden vil det bli lagt til flere økninger av felleskostnadene for å dekke renter og avdrag på det utbetalte lånet.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Se vedlagte valgkomiteens innstilling.

Sittende styre består av:

Styreleder, Geir Eirik Jacobsen. På valg i 2024

Styremedlem, Anne Graadahl. På valg i 2024

Styremedlem, Tarja Marita Tamminen. På valg i 2025

Styremedlem, Erik Horgmo. På valg i 2024

Varamedlem, Heidi Lombnes. På valg i 2025

Varamedlem, Christopher Hellebust. På valg i 2024

8.1 Valg av styreleder

8.2 Valg av styremedlemmer

8.3 Valg av varamedlemmer

8.4 Valg av valgkomité

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: <https://abbl.bbl.no/minside>

Med vennlig hilsen
Sameiet Ullernbyggene
Styret

Sameiet Ullernbyggene

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Geir Eirik Jacobsen, Silurveien 44
Styremedlem, Anne Graadahl, Silurveien 42
Styremedlem, Tarja Marita Tamminen, Silurveien 42
Styremedlem, Erik Horgmo, Silurveien 44
Varamedlem, Heidi Lombnes, Silurveien 46
Varamedlem, Christopher Hellebust, Silurveien 42

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 119 seksjoner. Selskapets navn er Sameiet Ullernbyggene med org.nr.: 971527250 i Oslo kommune.

Forsikringer.

Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441860

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: <http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema>. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

Regnskapet for 2023

Regnskapet viser et overskudd på kr 462 364,-

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styret arbeid i 2023/2024

Ordinært årsmøte for 2023 ble avholdt tirsdag 23. mai 2023. Til stede var 27 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 8 fullmakt(er), totalt 35 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Gudbrand Ensrud.

Det ble avholdt et ekstraordinært årsmøte i tirsdag 02.04.2024 kl. 18:00 - Øraker skole. Til stede var 53 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 21 fullmakter. Totalt 74 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Arne E. Blakstad.

Låneopptak:

Styret fikk fullmakt til å ta opp felles lån på inntil NOK 76 millioner for å kunne jobbe videre med rehabiliteringsprosjektet.

Vedtaket fikk 44 stemmer for, 29 imot og 1 blank stemme

Opprettelse av lekeplass:

Styret ønsker et mandat til å komme til enighet med Backe om å opprette en lekeplass på sameiets tomt, hvor både sameiet Ullernbyggene og de fremtidige beboerne på tomten sameiet selger har fri tilgang. Flere møtedeltagere påpekte at det var mange uklarheter om lekeplassen og etterlyste mer informasjon før vedtak kunne fattes." Forslaget fikk 43 stemmer for, 30 imot og 1 blank stemme. Forslaget ble forkastet da det ikke ble oppnådd 2/3 flertall.

Styret konkluderte med at det ville ta saken opp igjen i nytt sameiermøte etter forhandlinger med Backe

Det ble avholdt et informasjonsmøte 18.03.2024 i Øraker skole i forbindelse med rehabiliteringsprosjekt og tomtesalg. Ref. "Referat fra informasjonsmøtet" i portalen på "Min side".

Styret har sendt ut 4 Infobrev i 2023.

Styret har avholdt 12 formelle styremøter i 2023, derav 8 styremøter etter årsmøtet 2023 og 4 styremøter før. Ellers er det blitt avholdt flere møter med aktører i forbindelse med planlegging av vedlikeholdsbehov, tomtesalg og med andre aktuelle saker som for eksempel asbestsanering og inspeksjoner.

Styrets arbeid i 2023 etter årsmøtet

- Oppfølging av planprosess med BER. Løpende kontakt med BER og befaringer med leverandører både i fellesområder og noen stikkprøver i leiligheter.
- Møtevirksomhet i forbindelse med tomtesalg, gjennomført møter med utbygger og byråden. Det er gjennomført ett møte med byråden, og møte med Høyre og Venstres politiske grupper. I tillegg er det avholdt en befaring på tomten med representanter for Høyres bystyregruppe.
- Løpende møter med Backe utvikling, med orientering om planprosessen og dialogen med Oslo kommune.
- Oppfølging av kontroll av parkering i sameiets parkeringsplass. Gjeldende parkeringskort er utgått, men fortsatt gyldig i påvente av nytt digitalt system for kontroll fra parkeringsselskap.
- Flere befaringer med diverse leverandører i forbindelse med innhenting av anbud for vedlikeholdsarbeid av rør og strøm i sameiet
- Flere møter med Entreprenør Ansnes i forbindelse med planlegging og gjennomføring av forprosjekt. Det er gjennomført møte med hele styret hos Ansnes for å det er gjennomført 3 møter med Ansnes og BER for å planlegge forprosjektet i detalj og avklare spørsmål rundt det praktiske. Styret deltok på en kartlegging av noen få leiligheter med formål å lage en oversiktsplan med behov for dokumentasjon i hver leilighet.
- Oppfølging og møter med Kone, heisleverandør, angående behov for utskifting av heismotor i S44
- Etter av det ble oppdaget asbest-forekomster i kjelleretasjene har styret vært engasjert i både for organisering av luftmålinger og saneringen. Styret har deltatt på

befaring og kartlegging av områder med asbest. Styret har sammen med vaktmester stengt de aktuelle områder og hatt kontakt med beboere som ønsket tilgang.

- Oppfølging av økonomi og planlegging av nødvendig tiltak
- Budsjetteringsarbeid
- Kontakt med rørlegger ift løpende arbeid
- Bestilling og oppfølging av spyling av rør
- Opprydding og gjennomgang av alle bygg, bæring og kasting i container. Ryddet i sykkelbodene i alle bygg. Gjennomgang av bodganger i kjellere.
- HMS -vurdering av tilrettelegging av mer systematisk oppfølging av HMS-oppgaver. Gjennomgang av aktuelle oppgaver med vaktmester
- Løpende kontakt med vaktmester, om spørsmål fra beboere, felling av trær og om bygningsmassen. Hatt flere møter med vaktmester.
- Oppfølging av forsikringssaker i forbindelse av flere vannlekkasjer. Oppfølging av beboere, mye kontakt med prosjektledere og ABBL Skade.
- Oppfølging av naboklager
- Henvendelser fra beboere
- Henvendelser fra meglere ved salg av boliger

Styret i Sameiet Ullernbyggene

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Sameiet Ullernbyggene, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	6 500 850	5 293 248	6 500 580	10 186 166
Annen driftsinntekt	2	1 287 753	1 285 576	1 280 000	30 000
Sum driftsinntekter		7 788 603	6 578 824	7 780 580	10 216 166
Utgifter					
Lønnskostnad	3	399 350	399 350	399 350	456 400
Annen driftskostnad	4	6 299 079	6 128 189	6 237 000	6 807 000
Vedlikehold, innkjøp	5	690 962	989 867	1 033 000	1 235 000
Påkostning, rehabilitering, investering	6	0	0	0	40 000 000
Sum driftskostnader		7 389 391	7 517 405	7 669 350	48 498 400
Driftsresultat før finansposter		399 212	-938 582	111 230	-38 282 234
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	63 153	59 463	10 000	10 000
Finanskostnad	8	0	0	0	900 000
Sum finansposter		63 153	59 463	10 000	-890 000
Årsresultat		462 364	-879 118	121 230	-39 172 234

Balanse Sameiet Ullernbyggene, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Bygninger/tomter	9	5 000 000	5 000 000
Sum varige driftsmidler		5 000 000	5 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		5 000 300	5 000 300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		4 703	17 927
Andre fordringer	10	846 085	837 464
Sum fordringer		850 788	855 391
Bankinnskudd, kasse o.l	11	1 376 505	1 020 401
Sum omløpsmidler		2 227 293	1 875 792
Sum eiendeler		7 227 593	6 876 092

Balanse Sameiet Ullernbyggene, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Vedlikeholdsfond	12	2 702 426	2 702 426
Andre fond	12	3 571 736	3 109 372
Sum egenkapital		6 274 162	5 811 798
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		439 701	-29 790
Forskudd felleskostnader		201 730	165 672
Annen kortsiktig gjeld	13	312 000	928 413
Sum kortsiktig gjeld		953 431	1 064 295
Sum gjeld		953 431	1 064 295
Sum egenkapital og gjeld		7 227 593	6 876 092

Sameiet Ullernbyggene

Sted: _____, dato: _____

Geir Eirik Jacobsen
Styreleder

Tarja Marita Tamminen
Styremedlem

Erik Horgmo
Styremedlem

Anne Graadahl
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpene i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	5 393 580	4 655 928	5 393 354	8 912 857
Ekstraordinær innbetaling av felleskostnader	1 107 270	503 280	1 107 226	1 273 309
Vedlikeholdsfond	0	134 040	0	0
Sum	6 500 850	5 293 248	6 500 580	10 186 166

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Diverse inntekter	4 612	3 635	0	0
Brensel	1 253 040	1 253 040	1 250 000	0
Vaskeriinntekter	19 301	1 500	30 000	30 000
Portåpner, nøkler o.l.	800	12 401	0	0
Diverse tilleggsytelser	10 000	15 000	0	0
Sum	1 287 753	1 285 576	1 280 000	30 000

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	350 000	350 000	350 000	400 000
Arbeidsgiveravgift	49 350	49 350	49 350	56 400
Sum	399 350	399 350	399 350	456 400
Ingen ansatte				

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	128 009	137 811	120 000	120 000
Strøm el.kjele	1 831 087	1 982 758	1 800 000	1 500 000
Vann- og avløpsavgift	960 079	778 279	905 000	1 160 000
Feieavgift	128	214	2 500	2 500
Renovasjon	311 780	275 911	292 000	340 000
Containerleie	10 813	13 530	20 000	20 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	720 462	619 618	630 000	750 000
Forsikring	657 186	550 365	657 000	725 000
Eiendomsavgift	247 406	247 406	250 000	250 000
Forvaltning og revisjon	204 352	198 282	205 000	212 000
Innbetalingservice	4 403	4 403	5 000	5 000
Møtegodtgjørelse	0	4 000	0	0
Juridisk rådgivning/bistand	0	0	20 000	20 000
Brannsikring	0	0	0	350 000
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Vaktmestertjeneste	651 945	612 862	650 000	650 000
Overvåkning	59 931	56 571	58 000	80 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	0	21 613	0	0
Matteservice	26 667	24 135	25 000	25 000
Renhold	251 256	237 255	230 000	230 000
Heis service/drift	210 194	288 202	300 000	300 000
Utgifter v/styret	4 738	5 734	25 000	25 000
Kurs/seminarer	0	52 200	0	0
Rekvisita, porto, mm	3 860	3 154	5 000	5 000
Datautgifter o.l	500	0	5 000	5 000
Leie av lokale	2 000	4 000	2 000	2 000
Gebyr	8 006	9 386	5 000	5 000
Blomster/gaver	3 778	0	0	0
Diverse	0	0	25 000	25 000
Sum	6 299 079	6 128 189	6 237 000	6 807 000

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Materialer, redskap, verktøy	1 401	0	0	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	0	47 364	5 000	5 000
Skilt	0	17 322	0	0
Vedlikehold bygg	12 688	0	0	0
Dører/inngangspartier	0	2 334	0	0
Heis	0	0	0	500 000
Rørleggerarbeid, materialer	93 724	57 033	100 000	0
VedlikeholdVVS	0	15 655	0	150 000
Elektriker, materialer	2 261	12 888	30 000	0
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	8 549	15 688	20 000	10 000
Grøntanlegg, fellesareal	2 557	4 015	20 000	10 000
Lekeplass, miljøtiltak	0	0	5 000	5 000
Vaskeri	7 857	26 924	0	0
Fyringsanlegg	0	28 595	0	0
Renovasjonsanlegg	0	9 101	0	0
Egenandel skade	20 358	10 000	30 000	30 000
Brannsikringstiltak	349 441	327 999	323 000	0
Teknisk bistand	185 869	331 878	250 000	375 000
Høytrykkspyler	6 258	0	0	0
Diverse vedlikehold	0	83 072	250 000	150 000
Sum	690 962	989 867	1 033 000	1 235 000

Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	0	0	0	40 000 000
Sum	0	0	0	40 000 000

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter på restanse	2 372	1 051	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	10 000	10 000
Finansinntekt	60 781	58 412	0	0
Sum	63 153	59 463	10 000	10 000

Note 8 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig lån	0	0	0	900 000
Sum	0	0	0	900 000

Note 9 - Bygninger/tomter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Tomter	5.000.000	5.000.000

Note 9 - Bygninger/tomter

Sum	5.000.000	5.000.000
-----	-----------	-----------

G.nr 28, bnr. 608 anskaffet 1962. Ubebygget tilleggstomt

Bygninger og tomter er bokført til anskaffelsverdi pluss evt. påkostninger

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Annen restanse	1	0
Periodisering kostnader	840 509	706 889
Erstatningsmessige skader	5 575	130 575
Sum	846 085	837 464

Kortsiktige fordringer er periodiserte kostnader og erstatningsmessige skader

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	1 376 505	1 020 401
Sum	1 376 505	1 020 401

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Opptjent egenkapital		
Vedlikeholdsfond		
IB vedlikeholdsfond	2 702 426	2 702 426
Sum vedlikeholdsfond	2 702 426	2 702 426
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	3 109 372	3 988 490
Fra årets resultat	462 364	-879 118
Sum andre fond/udekket tap	3 571 736	3 109 372
Sum egenkapital	6 274 162	5 811 798

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Arbeidsgiveravgift	0	1
Annen kortsiktig gjeld	312 000	928 412
Sum	312 000	928 413

Note 14 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	811 498	1 690 616
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	462 364	-879 118
Årets endring disponible midler	462 364	-879 118
Disponible midler UB	1 273 862	811 498

Resultat og balanse med noter for Sameiet Ullernbyggene.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Ullernbyggene

Styreleder	Geir Eirik Jacobsen (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Erik Horgmo (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Tarja Marita Tamminen (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Anne Graadahl (sign.)	27.02.2024

Til årsmøtet i Sameiet Ullernbyggene

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Ullernbyggenes årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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 som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-03-07 15:03:11 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

AVTALE OM INDIVIDUELL INNBETALING AV FELLESGJELD (IN)

Det er i dag inngått følgende avtale mellom:

[Boligselskap] v/ Asker og Bærum Boligbyggelag AL (heretter kalt Sameie)

og

seksjonseier (heretter kalt Seksjonseier) med boretts til bolig i eierseksjonssameiet.

§ 1. Bakgrunn og formål

Sameie har vedtatt å inngå avtale med Asker og Bærum Boligbyggelag AL (heretter kalt ABBL) hvor igjennom det samtykkes til at Sameiets seksjonseiere kan inngå IN-avtale. Formålet med avtalen er å gi seksjonseier adgang til å innbetale inntil et beløp svarende til den beregnede del av sameiets fellesgjeld knyttet til seksjonseiers bolig. Med fellesgjeld forstås den gjeld som Sameie har overfor Långiver, hvor seksjonseier ikke har noe personlig ansvar, men som etter en fordelingsnøkkel betjenes ved seksjonseiers betaling av felleskostnader til Sameie. Ved slik innbetaling vil seksjonseieren få et regresskrav mot Sameie som betjenes ved reduksjon av fremtidige felleskostnader.

Långiver er den bank/finansinstitusjon hvor Sameie har de lån som omfattes av den avtale om tilrettelegging av individuell innbetaling som er inngått mellom Sameie og ABBL.

§ 2. Seksjonseiers forpliktelser og rettigheter

Seksjonseier gis rett til å foreta hel eller delvis innbetaling av fellesgjelden i h.h.t. den avtale som er inngått mellom Sameie og Långiver. Det forutsettes at seksjonseieren er a jour med betaling av forfalte felleskostnader.

Seksjonseierens betaling går til direkte innbetaling på Sameiets lån hos Långiver. Innbetalingen gir andelseieren et regresskrav mot Sameie. Seksjonseiers regresskrav mot Sameie betjenes ved reduksjon av fremtidige felleskostnader.

Seksjonseier kan kun innbetale ved ovennevnte låns terminforfall. Seksjonseier kan innbetale en gang per år, ved hovedforfall den **[Dato]**. Det kan ikke foretas innbetaling med beløp mindre enn hele Seksjonseiers andel av fellesgjelden.

Seksjonseiers innbetaling må være kreditert Sameiets konto, hos bank bestemt av ABBL minimum 10 dager før terminforfall. Seksjonseier skal kontakte ABBL forut for ønsket innbetaling, for å få oversendt innbetalingsgiro.

Sameie besitter på konto det innbetalte beløp på vegne av seksjonseier helt frem til beløpet er overført (innfrielse av gjeld overfor) Sameiets Långiver. Seksjonseier kan ikke tilbakekalle innbetaling etter at beløpet er kreditert konto.

Dersom beløpet ikke er kreditert konto minimum 10 dager før terminforfall, kan ikke innbetaling (innfrielse) av fellesgjeld gjennomføres for dette terminforfall for seksjonseieren. Det innbetalte beløp vil tilbakebetales til seksjonseier.

Renter på det innbetalte beløpet i perioden fra beløpet er kreditert konto til innfrielse overfor långiver tilfaller Sameie.

§ 3. Sameiets forpliktelser

Dersom Sameie har avtale om IN for mer enn ett lån, kan seksjonseier selv velge hvilket lån som skal nedbetales. Beløpet vil innbetales Sameiets Långiver ved terminforfall.

Fra samme tidspunkt vil seksjonseier få endret sin andel av kapitalkostnader som inngår i felleskostnadene. Ved hver innbetaling vil seksjonseier motta en ny giro med nytt terminbeløp for felleskostnader.

Sameie forplikter seg til ikke å foreta disposisjoner som medfører at den innbetalende seksjonseier blir forfordelt i forhold til de seksjonseiere som ikke innbetaler i henhold til egen IN-avtale. Se avtale mellom Sameie og BBL, § 5.

§ 4. Sikkerhet

Seksjonseieren vil motta en bekreftelse på innbetalingen. Seksjonseier gir ABBL fullmakt til å inngå avtale med långiver som forutsetning for gjennomføring av denne avtale.

ABBL holder oversikt over alle innbetalinger foretatt etter denne avtale, og påser at innbetalte beløp gir reduserte månedlige felleskostnader

Seksjonseier vil ikke gis sikkerhet i form av inntrederett i Långivers eventuelle panterett.

Ved innbetaling av Seksjonseiers andel av fellesgjeld vil Långiver anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Sameiets felleslåns hovedstol, uten at Långiver gir aksept at Seksjonseier blir fritatt sitt debitoransvar. Seksjonseier og fremtidige seksjonseiere risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av Sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold.

§ 5. Overdragelse av seksjon i eierseksjonssameiet

Dersom seksjonseier overdrar seksjonen i Sameie, overtar ny seksjonseier alle rettigheter knyttet til innbetalinger som er foretatt iht. denne avtalen.

§ 6. Vederlag

For arbeid i forbindelse med etablering og oppfølging av denne avtalen betaler Seksjonseier kr [Beløp] til ABBL.

§ 7. Varighet

Denne avtale opphører når de låneforhold som Sameie har inngått IN-avtale om og som er omfattet av avtalen er innløst. Frem til avtalens opphør kan avgitte fullmakter ikke trekkes tilbake.

§ 8. Tvisteløsning

Partene vedtar **Asker og Bærum** tingrett som verneting i alle tvister som gjelder forståelse av denne kontrakt.

Denne avtale i 2 - to eksemplarer. Ett til hver av partene.

Sandvika, den

[Boligselskap]
v/ Asker og Bærum Boligbyggelag AL

Seksjonseier



AVTALE OM TILRETTELEGGING AV INDIVIDUELL INNBETALING

Det er i dag inngått følgende avtale mellom:

Asker og Bærum Boligbyggelag AL (heretter kalt ABBL)

og

[Boligselskap] (heretter kalt Boligselskapet)

§ 1 – Bakgrunn og formål

Boligselskapet har [Dato] besluttet at boligselskapet skal inngå avtale med ABBL om tilrettelegging av individuell innbetaling av fellesgjeld (IN-avtale) for Boligselskapets seksjonseiere. Med fellesgjeld forstås den gjeld som Boligselskapet har overfor långiver, hvor seksjonseier ikke har noe personlig ansvar, men som etter en fordelingsnøkkel betjenes ved seksjonseiers betaling av felleskostnader til Boligselskapet.

Formålet med nærværende avtale er at Boligselskapet skal tilrettelegge for at seksjonseiere kan inngå avtale om individuell innbetaling innenfor rammene av nærværende avtale, slik at de som ønsker det, kan innbetale inntil et beløp svarende til den beregnede del av fellesgjeld knyttet til seksjonseiers bolig. Slik innbetaling av fellesgjeld vil gi seksjonseieren reduserte månedlige felleskostnader. Seksjonseierens regresskrav mot boligselskapet betjenes ved reduksjon av fremtidige felleskostnader.

§ 2 – Krav til låneforhold for Boligselskapet

Det settes krav til at Boligselskapet skal ha slått sammen sin låneportefølje i størst mulig grad og ha en ryddig økonomi. ABBL kan bistå Boligselskapet med opprydding av låneforholdene.

Boligselskapet gis rett til selv å velge hvilke lån som skal omfattes av denne avtale. Boligselskapet kan kun inngå IN-avtale for ett låneforhold med flytende rente. Fastrentelån kan omfattes etter særlig avtale med ABBL og långiver. Det er ikke anledning for boligselskapet å avtale renteswap eller lignende renteprodukter.

Følgende låneforhold skal omfattes av IN-avtale:

(Navn på långiver)

1. Lånenr.

i

En forutsetning for avtalens gjennomføring er at långiver av de lån avtalen omfatter aksepterer de innbetalinger som foretas av seksjonseier og de vilkår denne innbetaling skjer på.

§ 3 – Fullmakt til ABBL

Boligselskapet gir ABBL alle nødvendige fullmakter for gjennomføring av nærværende avtale med vedlegg.

Fullmakten til ABBL omfatter blant annet:

- å foreta hel eller delvis innbetaling av fellesgjeld overfor Boligselskapets kreditorer ved bruk av de innbetalinger seksjonseier foretar i henhold til IN-avtale mellom seksjonseier og Boligselskapet
- å inngå avtale på vegne av Boligselskapet med Boligselskapets kreditorer og seksjonseier for å gjennomføre denne IN-avtalen
- å justere nivået på innbetalingene fra seksjonseiere uten styrets samtykke

§ 4 – Krav til innbetaling fra seksjonseier

For gjennomføring av denne avtale vil ABBL på vegne av Boligselskapet inngå avtale med de enkelte seksjonseiere som vil tiltre IN-ordningen i samsvar med avtaleteksten i vedlegg 1 til denne avtale.

Boligselskapet er blant annet innforstått med at:

- seksjonseiernes innbetalinger er å anse som intervensjonsbetalinger
- seksjonseierne kun kan innbetale hele sin andel av fellesgjeld ved lånenes terminforfall (lån med flytende rente).
- seksjonseier kan innbetale en gang per år, ved hovedforfall [\[Dato\]](#)
- ved fastrentelån kan innbetaling kun skje på hvert rentereguleringstidspunkt
- seksjonseiers innbetaling må være ABBL i hende senest 10 dager før terminforfall
- seksjonseiers innbetaling skjer til Boligselskapets konto som bestemt av ABBL

§ 5 – Begrensninger i Boligselskapets låneopptak, refinansiering m.v

Boligselskapet har ikke anledning til å endre nedbetalingstid eller foreta opplåning av lån som omfattes av denne avtale. Boligselskapet kan omplassere lånet i markedet forutsatt at ny långiver slutter seg til IN-avtalen.

Boligselskapet har ikke anledning til å gi fritak for felleskostnader til seksjonseierne for den del av felleskostnadene som skal nyttes til betaling av renter eller avdrag på lån omfattet av IN-avtalen. Boligselskapet kan ikke nytte disponible midler til ekstraordinær nedbetaling av lån omfattet av IN-avtalen.

§ 6 – Sikkerhet

Den enkelte seksjonseier som helt eller delvis innbetaler i anledning IN-avtale, vil ikke gis sikkerhet i form av inntrederett i Långivers eventuelle panterett.

Ved innbetaling av Seksjonseiers andel av fellesgjeld vil Långiver anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Sameiets felleslåns hovedstol, uten at Långiver gir aksept at Seksjonseier blir fritatt sitt debitoransvar. Seksjonseier og fremtidige seksjonseiere risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av Sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold.

§ 7 – Vederlag

For arbeid i forbindelse med gjennomføring av denne avtale og oppfølging overfor kredittinstitusjoner, seksjonseiere mv, har ABBL krav på et honorar stort NOK. [Beløp] pr. år eks. mva. Honoraret betales forskuddsvis hvert kvartal. Honoraret justeres til enhver tid i forhold til Boligselskapets forvaltningshonorar, dersom ikke annet er avtalt.

For arbeid i forbindelse med innbetaling fra seksjonseier, har ABBL krav på et honorar stort NOK. [Beløp] eks. mva.

ABBL har rett til å endre honoraret med seks måneders varsel, regnet fra førstkommende månedsskifte.

Honoraret begynner å løpe fra [Dato]

Vederlag for ABBLs eventuelle arbeid i forbindelse med opprydding av Boligselskapets låneportefølje, jf. § 2, betales særskilt etter avtale.

§ 8 – Varighet

Denne avtale opphører når de låneforhold som er omfattet av avtalen er innløst.

§ 9 – Tvisteløsning

Partene vedtar [Asker og Bærum](#) tingrett som verneting i alle tvister som gjelder forståelse av denne kontrakt.

Denne avtale i 2 – to – eksemplarer. Ett til hver av partene.

Sandvika, den

.....
for Asker og Bærum Boligbyggelag AL

.....
for [Boligselskap]

Vedlegg 1: Avtale om individuell nedbetaling av felleslån med seksjonseier

INNSTILLING FRA VALGKOMITEEN

På bakgrunn av vurderinger og evalueringer av kandidater, ønsker valgkomiteen å fremme følgende forslag til sammensetning av styret for den kommende perioden:

1. Styreleder: Heidi Lombnes (tidligere varamedlem), nr. 46
2. Styremedlemmer:
 - Marita Tamminen (ikke på valg, fortsetter i sin nåværende rolle), nr. 42
 - Anne Graadahl (på valg, foreslås gjenvalgt), nr. 44
 - Gordon F. Robert (nytt styremedlem), nr. 42
 - Melissa Saari (nytt styremedlem i 1 år), nr. 42
3. Varamedlem:
 - Diona Sadiku (nytt varamedlem), nr. 44

Valgkomiteen anbefaler å utvide styret fra fire til fem medlemmer på grunn av økt arbeidsbelastning nå som sameiet begynner med rehabiliteringsprosjektet. Vi mener denne sammensetningen vil bidra til kontinuitet og fornyelse i styret, samtidig som det sikrer en bred representasjon av sameiets interesser hvor også alle tre blokker er representert.

Nåværende styreleder Eirik Jacobsen ønsker gjenvalg. Erik Horgmo trer ut av styret etter eget ønske, da han har flyttet.

Vi ber om at sameierne vurderer dette forslaget nøye og gir sin tilslutning ved sameiermøtet.

Valgkomiteen har bestått av:

Christopher Hellebust, Kari Norén og Melissa Saari.

Ny valgkomite:

Christopher Hellebust ønsker å fortsette i valgkomiteen.

Kari Norén og Melissa Saari trekker seg ut av valgkomiteen.

Det er dermed to ledige plasser i valgkomiteen.

Med vennlig hilsen,

Valgkomiteen

Christopher Hellebust, Kari Norén og Melissa Saari.

Vedlegg: Nærmere presentasjon av kandidatene

Om de nye kandidatene:

Heidi

Heidi er utdannet siviløkonom fra NHH. Heidi har nærmere 20 års erfaring med økonomistyring fra prosjektorganisasjoner. De siste åtte årene har hun jobbet med compliance, internkontroll og internrevisjon.

Heidi har også sittet i flere styrer, både i Norge og utlandet, hvorav i konsernstyret i Trondheim Energi og i eget sameie. Hun har også gjennomført et fem dagers kurs i styrearbeid.

Heidi er konstruktiv, handlekraftig og løsningsorientert. Hun har høy personlig integritet.

Gordon

Gordon er rådgivende ingeniør VVS, med spesialisering innenfor rehabilitering og ombyggingsprosjekter.

Melissa

Melissa er sykepleier og pedagog. Hun er spesialkonsulent i helsesektoren. Hun har gode kommunikasjonsferdigheter, og erfaring fra administrativt arbeid, prosjektledelse og organisering/strukturering.

Diona

Diona er utdannet lektor i nordisk og medievitenskap. Hun har solide digitale ferdigheter, gode kommunikasjonsferdigheter og meget god samarbeid- og formidlingsevne.

Nabolagsprofil

Silurveien 42 - Nabolaget Åsjordet/Ullernåsen østre - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ullernåsen	5 min	🚶
Linje 1, 2, 3, 5	0.4 km	
Radiumhospitalet	13 min	🚶
Linje FB3, 23, 24, 28, 260E	1 km	
Ullern	21 min	🚶
Linje 13	1.6 km	
Lysaker stasjon	7 min	🚏
Buss, flytog, tog	3.7 km	
Lysaker stasjon	8 min	🚏
Totalt 10 ulike linjer	3.2 km	

Skoler

Bjørnsletta skole (1-10 kl.)	16 min	🚶
664 elever, 32 klasser	1.2 km	
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.)	18 min	🚶
150 elever, 14 klasser	1.3 km	
Bestum skole (1-7 kl.)	19 min	🚶
535 elever, 22 klasser	1.4 km	
Lilleaker skole (1-7 kl.)	25 min	🚶
377 elever, 17 klasser	1.9 km	
Øraker skole (8-10 kl.)	26 min	🚶
402 elever, 22 klasser	1.9 km	
Ullern videregående skole	18 min	🚶
530 elever, 20 klasser	1.4 km	
Persbråten videregående skole	10 min	🚏
650 elever, 25 klasser	5.5 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

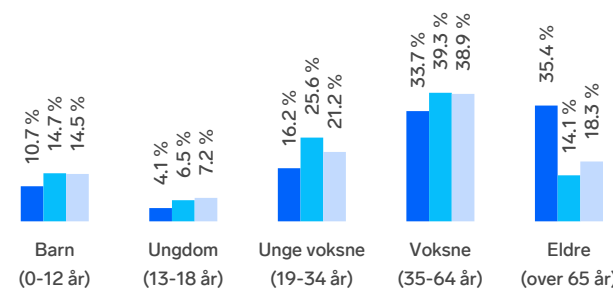
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åsjordet/Ullernåsen østre	1 650	924
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586




Barnehager

Hasselkroken Kanvas-barnehage (1-5 år)	9 min	🚶
80 barn	0.7 km	
Mærradalen barnehage (1-5 år)	11 min	🚶
25 barn	0.9 km	
Slalåmveien barnehage (1-5 år)	13 min	🚶
60 barn	1 km	


Dagligvare

Joker Ullern	7 min	🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.5 km	
Ullern Dagligvare	13 min	🚶

Primære transportmidler









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

 **Støynivået**
Lite støynivå 97/100

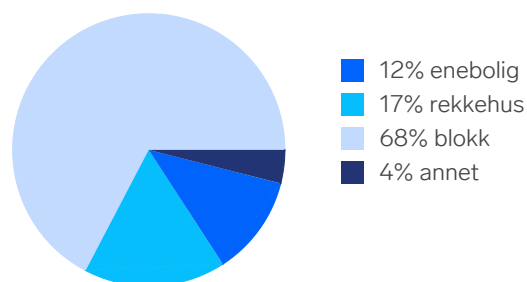
 **Gateparkering**
Lett 93/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 90/100

Sport

-  Bjørnsletta skole 17 min 
Aktivitetshall, ballspill 1.2 km
-  Ullern videregående 18 min 
Aktivitetshall, fotball 1.4 km
-  Ullern Trening 14 min 
-  Velværelset Treningsstudio 6 min 

Boligmasse







«Stille og rolig. Perfekt for barnefamilier»

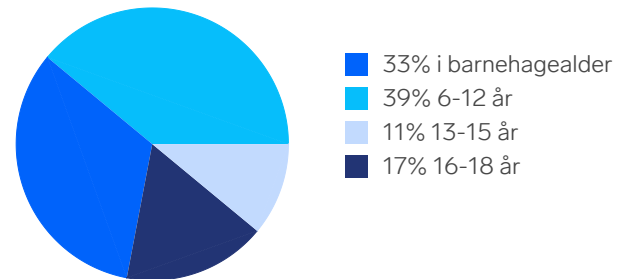
Sitat fra en lokalkjent



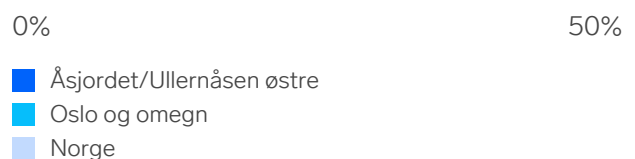
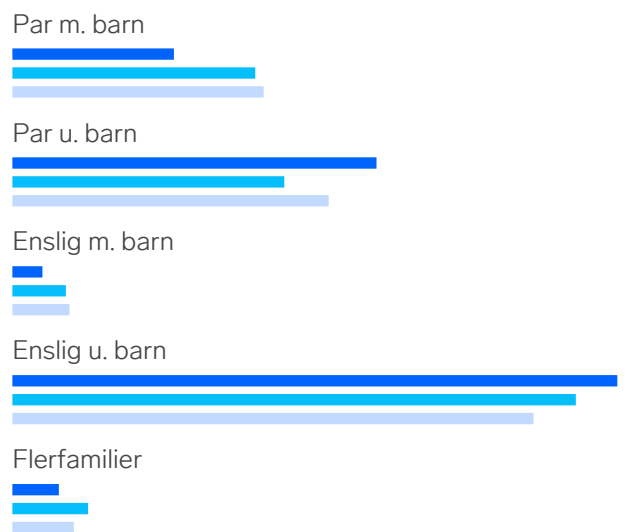
Varer/Tjenester

-  Lilleaker butikksenter 5 min 
-  Sykehusapoteket v/Radiumhospitalet 17 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

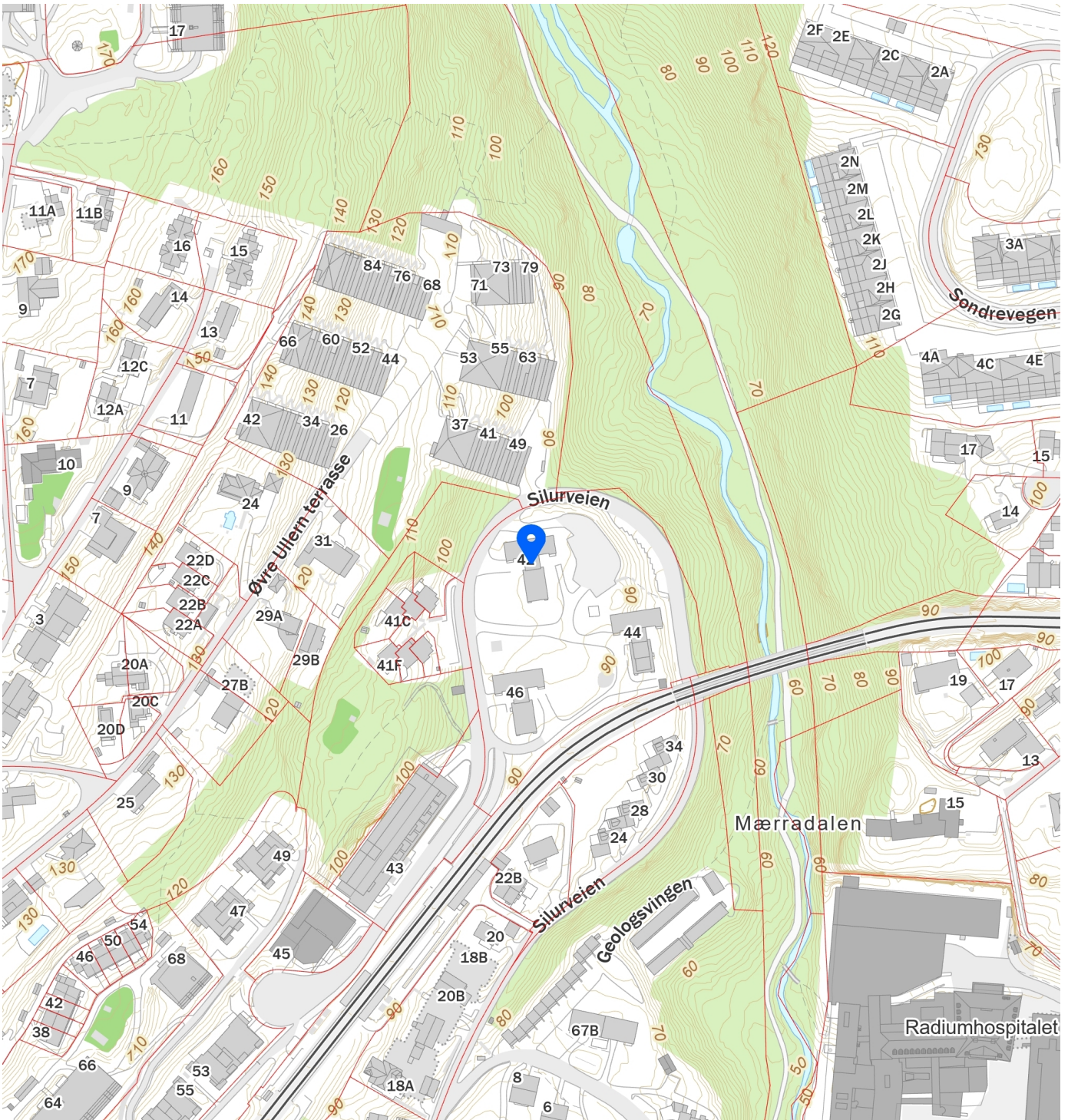
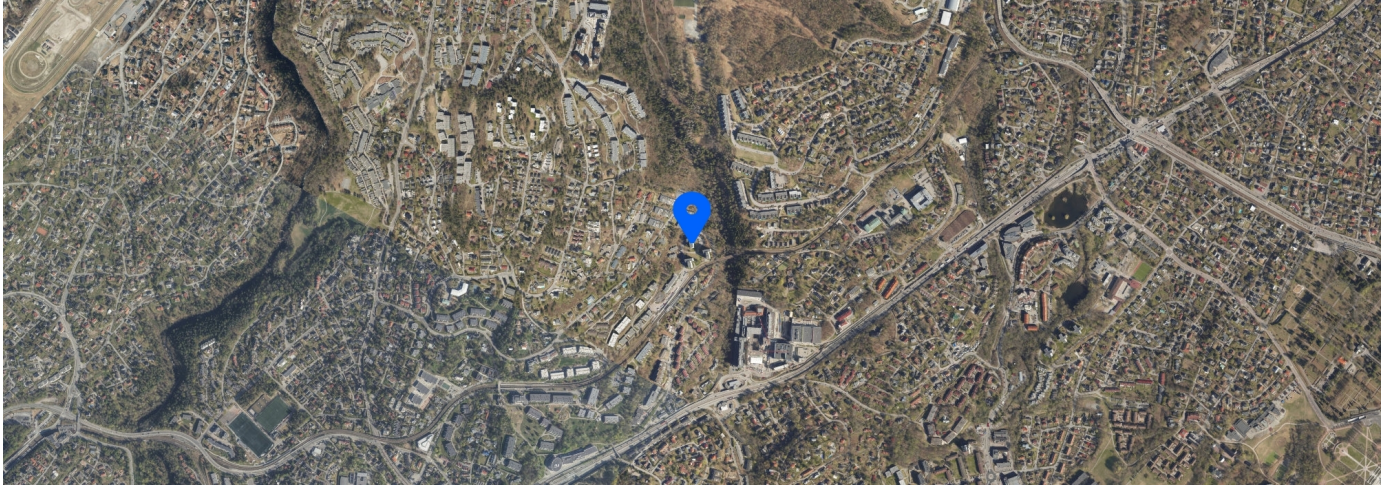


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separeert	12%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Ullernbyggene torsdag 30.05.2024 kl. 18:00 - Øraker skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Styreleder Geir Eirik Jacobsen ble valgt

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Arne E. Blakstad fra ABBL ble valgt

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Til stede var 39 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 21 fullmakter, totalt 60 stemmeberettigede.

Fra ABBL møtte Arne E. Blakstad

Tatt til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Daniel Svensen ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Årsmelding fra styret var vedlagt innkallingen. Styreleder gjennomgikk punktene og hadde en utvidet informasjon til årsmøte.

I forbindelse med sak 5.5 (lekeplass) ble det avholdt et innlegg fra Kleven v/Backegruppen. I forbindelse med noen av de øvrige sakene så holdt Advokat Kallemyr fra Ræder Bing et innlegg for å belyse den juridiske siden.

Vedtak:

Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Årsregnskapet med revisjonsberetning var vedlagt innkallingen.

Regnskapet viser et overskudd på kr 462 364,-.

Årsregnskapet ble gjennomgått av Arne Blakstad fra ABBL.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Vedtak:

Årsmøte godkjente regnskapet.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Det ble fremmet benkeforslag på kr 350.000,-.

Det ble deretter stemt over styrets forslag og benkeforslag.

Vedtak:

Styret får kr 400.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Pantsette tomten som sikkerhet for lån

Sparebanken Øst krever pant i eiendommen gnr. 28, bnr. 608 i forbindelse med låneopptak vedtatt på ekstraordinært årsmøte 02.04.2024.

Vedtak krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Vedtak:

Årsmøte godkjenner at lånegiver tar pant i gnr. 28, bnr. 608 i forbindelse med låneopptak. Årsmøte gir styret fullmakt til å undertegne alle dokumenter i forbindelse med pantsettelsen.

Det ble avholdt skriftlig valg og resultatet ble 51 for og 8 stemmer imot. Det var 1 blank stemme.

Saken ble vedtatt.

5.2 Bruk av fellesareal til permanent bad i vaskerom i hvert bygg

I forbindelse med den kommende rehabiliteringen av sameiets bygninger, ønsker styret å opprette permanente bad i vaskerom i hvert bygg. Dette vil, i kombinasjon med portable bad og toaletter, gi beboerne en god og praktisk løsning under rehabiliteringsperioden.

Pristillegg pr. permanente bad i vaskekjeller er kr 199 319,- eks mva.

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Vedtak krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Vedtak:

Årsmøte gir styret fullmakt til å opprette permanente bad i vaskerom i hvert bygg.

Vedtaket ble godkjent med mer enn 2/3 flertall.

5.3 § 4 Fordeling av felleskostnader - ansvar utad

Sameiets vedtekter har siden byggeåret fastslått at felleskostnadene skal fordeles etter bruttoarealet til hver leilighet. I 1999 ble ordlyden i vedtektene endret fra "fordeles mellom seksjonseierne etter bruttoareal" til "sameiebrøkene". Denne endringen har imidlertid ikke hatt noen praktisk effekt, da felleskostnadene fortsatt fordeles etter bruttoareal.

Det er viktig å merke seg at vedtaket fra 1999 ikke var gyldig, da det krever tilslutning fra alle seksjonseiere som blir berørt av endringen. For å endre fordelingsmetoden for felleskostnader, må alle seksjonseiere samtykke i endringen.

Derfor endres vedtektene tilbake til den opprinnelige ordlyden som var gjeldende før årsmøtet i 1999, siden vedtaket i 1999 ikke var et gyldig vedtak.

Ettersom at vedtektene fra 1975 kun omhandlet hvordan utgifter skulle fordeles, må det også lages en punkt om hvordan inntekter skal fordeles. Det er naturlig at inntekter fordeles på samme måte som ved utgifter. Det er en slik praksis som har blitt fulgt tidligere ved salg av vaktmesterboligen.

Vedtaket krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Vedtaket:

Ordlyden i vedtekten § 4 Fordeling av felleskostnader - ansvar utad - første ledd enders til "Alle felleskostnader fordeles mellom seksjonseierne etter bruttoareal. Inntekter skal fordeles på samme måte som kostnader blir fordelt. Styret fastsetter akontobeløp som skal innbetales forskuddsvis pr måned av den enkelte seksjonseier."

Vedtatt med mer enn 2/3 flertall.

5.4 Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I forbindelse med låne opptak er det flere seksjonseiere som ønsker at det vedtas en ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN).

De som velger å infri sin andel av fellesgjeld vil få redusert sine fellekostnader med sin andel av renter og avdrag på sameiets lån. Dette vil være en sak mellom sameiet og den enkelte seksjonseier, og at seksjonseieren likevel fortsatt vil være ansvarlig overfor banken iht. sin brøk, jf. eierseksjonsloven § 30. En individuell nedbetaling av felleslån fra seksjonseier, vil banken anse innbetalingen som en førtidig innbetaling /ekstraordinær nedbetaling av hovedstol på eierseksjonssameiets felleslån.

Det er årsmøte som kan vedta en slik ordning med 2/3 flertall, men følgene må tenkes på før man inngår en IN-ordning i boligsameie:

- Ordningen kan ikke reverseres, men varer ut lånets løpetid
- Løpetiden for lånet kan ikke reguleres
- Administrasjonskostnader: 10 % tillegg i forvaltningshonoraret.
- Gebyr belastes de som innfrir sin andel av lånet (ca. kr 2 500,-). Innfrielse av deler eller hele lånet kan bare gjøres 1 til 2 ganger i året.
- Långiver gir ingen sikkerhet for de som har betalt ned sin andel av lånet.
- Og alle hefter fortsatt for lånet etter fordelingsnøkkelen og eier må informere om dette ved et salg.
- Forutsetning for ordningen er at sameiets forretningsfører administrerer ordningen og at eventuelt långiver aksepterer ordningen.

Det blir lagt opp til at dette kan gjennomføres 1 til 2 ganger i året og at hele andel av fellesgjelden må innfris. Ordningen trer først i kraft når hele lånet er blitt utbetalt.

Vedlegger "Avtale om individuell nedbetaling av felleslån med seksjonseier" og "Avtale om individuell nedbetaling av felleslån med boligselskapet"

Vedtaket:

Vedtektsendring: Sameiet Ullernbyggene vedtar at vedtektene for sameiet endres, hvor følgende inntas som tillegg i vedtektene:

”Sameiet Ullernbyggene har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom sameiet og forretningsfører, og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen, må inngå en egen avtale med sameiet v/forretningsfører.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av sameiets 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, jf. eierseksjonsloven § 30.

Forretningsfører påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Sameiet Ullernbyggene, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.”

Vedtatt med mer enn 2/3 flertall

5.5 Lekeplass

Styret søker et mandat til å komme til enighet med Backe om å opprette en lekeplass på sameiets tomt, hvor både sameiet Ullernbyggene og de fremtidige beboerne på tomten sameiet selger har fri tilgang.

Styret jobber for å oppnå:

- Å bruke så lite areal som mulig
- Bevare områdets karakter med plen og store trær
- Legge til enkle elementer som gir minst mulig avtrykk
- Tilkomst for brannbil, sykebil, taxi mm må ivaretas
- Ivareta de enkelte blokkenes «private» sitteområder
- Skjerme for vinduer i de nærmeste blokkene

Det er Plan og Bygg som tar den endelige beslutningen og styret kan ikke endre den beslutningen. Backe Gruppen og Ræder Bing redegjør for viktigheten av lekeplassen.

Vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å komme til enighet med Backe om å opprette en lekeplass på sameiets tomt, hvor både sameiet Ullernbyggene og de fremtidige beboerne på tomten sameiet selger har fri tilgang.

Det ble avholdt skriftlig valg.

Det var 53 stemmer for og 3 stemmer imot. Det ble registrert 4 blanke stemmer.

Forslaget ble vedtatt.

5.6 Lønn til styremedlem

Et av styremedlemmene har frivillig påtatt seg å bidra ekstra i rehabiliteringsperioden. Godtgjørelse vil bli utbetalt basert på godkjente timelister. Dette vil være kostnadsbesparende for sameiet, da vi unngår å måtte leie inn en ekstern konsulent til denne oppgaven.

Det ble opplyst fra styret at det rollen var tiltenkt Marita uten at dette er vedtatt.

Vedtak:

Det avsettes i regnskapet inntill kr 100 000,- som tilleggsgodtgjørelser for styret i 2024.

Forslaget ble vedtatt med mer enn 50% av stemmene.

6. Saker fra beboere

6.1 Disponering av salgssum fra tomtsalg.

Forslagstiller: Gordon Francis Robert

Vedtak:

Det vedtas at alle midler fra tomtsalget forblir i boligselskapes kasse for fremtidig vedlikehold og renoveringsbehov.

Forslaget ble trukket.

7. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Det forventes en økning i felleskostnadene som følge av innbetalinger på renter og avdrag på boligselskapets lån. Lånet vil bli utbetalt i henhold til en betalingsplan knyttet til rehabiliteringsprosjektet, noe som innebærer at kostnadene for å betjene lånet vil være lavere i begynnelsen. Fra 1. august 2024 planlegges det en økning av felleskostnadene på ca. 40%. I fremtiden vil det bli lagt til flere økninger av felleskostnadene for å dekke renter og avdrag på det utbetalte lånet.

Arne Blakstad fra ABBL gjennomgikk budsjettet i hovedtrekk.

Vedtak:

Styrets budsjett ble tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Valgkomiteens innstilling hadde foreslått Heidi Lombnes som ny styreleder.

Styrets innstilling var at sittende styreleder tok gjenvalg.

Det ble avholdt skriftlig valg.

Vedtak:

Geir Eirik Jacobsen ble valgt til styreleder for 2 år. På valg i 2026.

8.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteens innstilling var avvikende fra styrets innstilling. Det var ingen fra valgkomiteen tilstede for å presentere og argumentere for sine kandidater.

Vedtak:

Finn Bryde ble valgt for 2 år. På valg i 2026.

Anne Graadahl ble gjenvalgt for 2 år. På valg i 2026.

Marita Tamminen ble valgt for 1 år. På valg i 2025.

8.3 Valg av varamedlemmer

I og med at det ble valgt 3 styremedlemmer så skal det velges 2 varamedlemmer.

Vedtak:

Diona Sadiku ble valgt for 2 år. På valg i 2026.

Daniel Svensen ble valgt for 2 år. På valg i 2026.

8.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Chr. Hellebust og Henning Edvardsen ble valgt.

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:

Styreleder ble valgt.

Årsmøte ble avsluttet kl 21:10

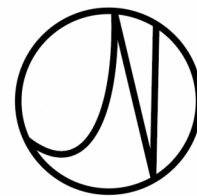
Protokoll for Sameiet Ullernbyggene

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

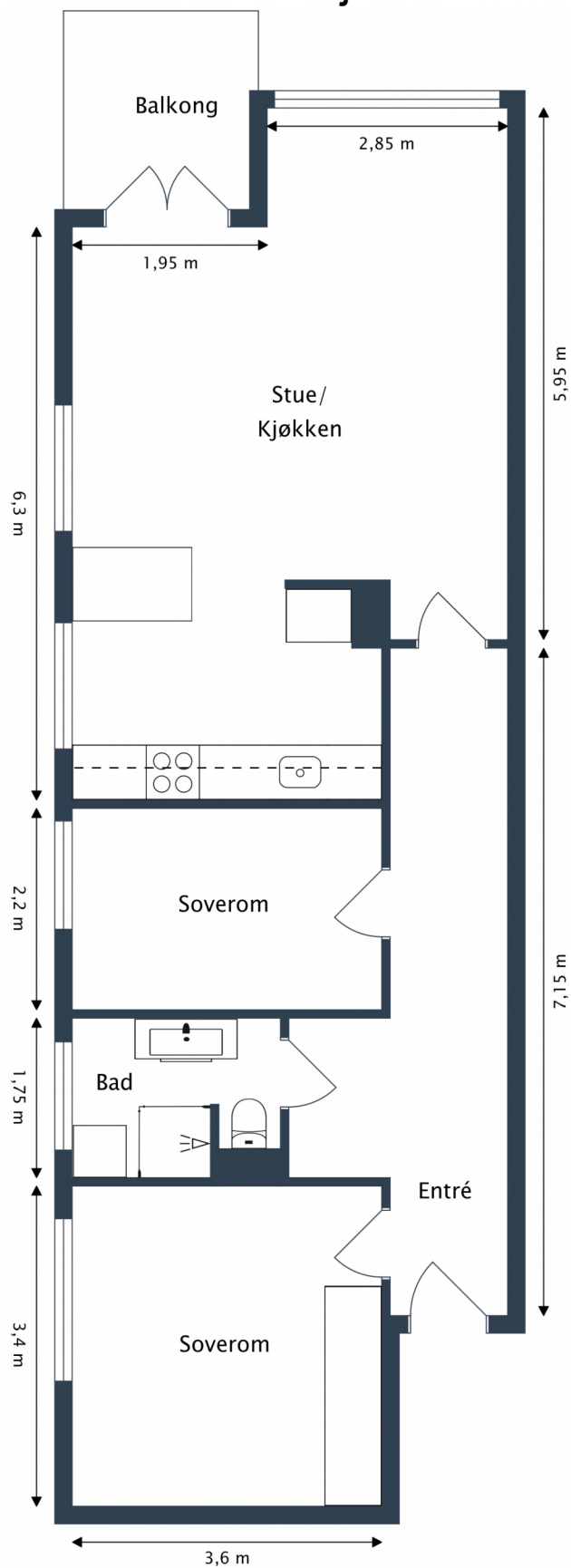
Geir Eirik Jacobsen (sign.)
Daniel Andre Svendsen (sign.)

04.06.2024
04.06.2024



Silurveien 42, 0380 OSLO

5. Etasje



Planskissen er ikke målbar, mål er cirka mål, kun ment som en illustrasjon. (Ved alt. planløsning: ikke kontrollert om løsningen er utførbar).

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Ullernbyggene tirsdag 02.04.2024 kl. 18:00 - Øraker skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Styreleder Geir Eirik Jacobsen ble valgt.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

ABBL representant v/ forretningsfører Arne E. Blakstad ble valgt.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Til stede var 53 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 21 fullmakter. Totalt 74 stemmeberettigede.

Fra ABBL møtte Arne E. Blakstad.

Tatt til orientering

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Finn Jebsen ble valgt

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Det ble stilt spørsmål om hvorvidt møte var lovlig innkalt. Det ble registrert at det var 13 stemmer imot innkallingen.

Vedtak:

Møteinnkalling og dagsorden ble godkjent.

2. Låneopptak

I forbindelse med rehabiliteringsarbeider i sameiet som ble informert om på informasjonsmøte 18. mars vil det være nødvendig å ta opp lån i sameiet for å finansiere arbeidene.

Styret vil presentere endelig finansieringsplan/løsning overfor seksjonseierne på årsmøte når denne foreligger.

Det ble stilt spørsmål om det ville være hensiktsmessig å utsette el-arbeidene, for å redusere lånebeløpet i denne omgang. Styret svarte at el-arbeidene bare utgjør en liten del av

totalarbeidet og at det vil medføre store ekstrakostnader å dele planlagt arbeid i to. Videre kom det forslag om at Styret burde legge opp til et såkalt IN lån, hvor sameiere individuelt kan nedbetale på sin andel av lånet. Håndsopprekking viste at det var klart flertall blant de fremmøtte for IN lån. Styret lovet å vurdere IN lån i sitt videre arbeid med finansieringen

Vedtak:

Styret fikk fullmakt til å ta opp felles lån på inntil NOK 76 millioner for å kunne jobbe videre med rehabiliteringsprosjektet.

Vedtaket fikk 44 stemmer for, 29 imot og 1 blank stemme

3. Opprettelse av lekeplass.

Styret ønsker at det etableres en lekeplass på sameiets eiendom. Vedtaket krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Vedtak:

Styret ønsker et mandat til å komme til enighet med Backe om å opprette en lekeplass på sameiets tomt, hvor både sameiet Ullernbyggene og de fremtidige beboerne på tomten sameiet selger har fri tilgang.

Flere møtedeltagere påpekte at det var mange uklarheter om lekeplassen og etterlyste mer informasjon før vedtak kunne fattes."

Forslaget fikk 43 stemmer for, 30 imot og 1 blank stemme.

Forslaget ble forkastet da det ikke ble oppnådd 2/3 flertall.

Styret konkluderte med at det ville ta saken opp igjen i nytt sameiermøte etter forhandlinger med Backe

Det ekstraordinære årsmøte ble avsluttet kl 20:25

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Ullernbyggene

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Geir Eirik Jacobsen (sign.)

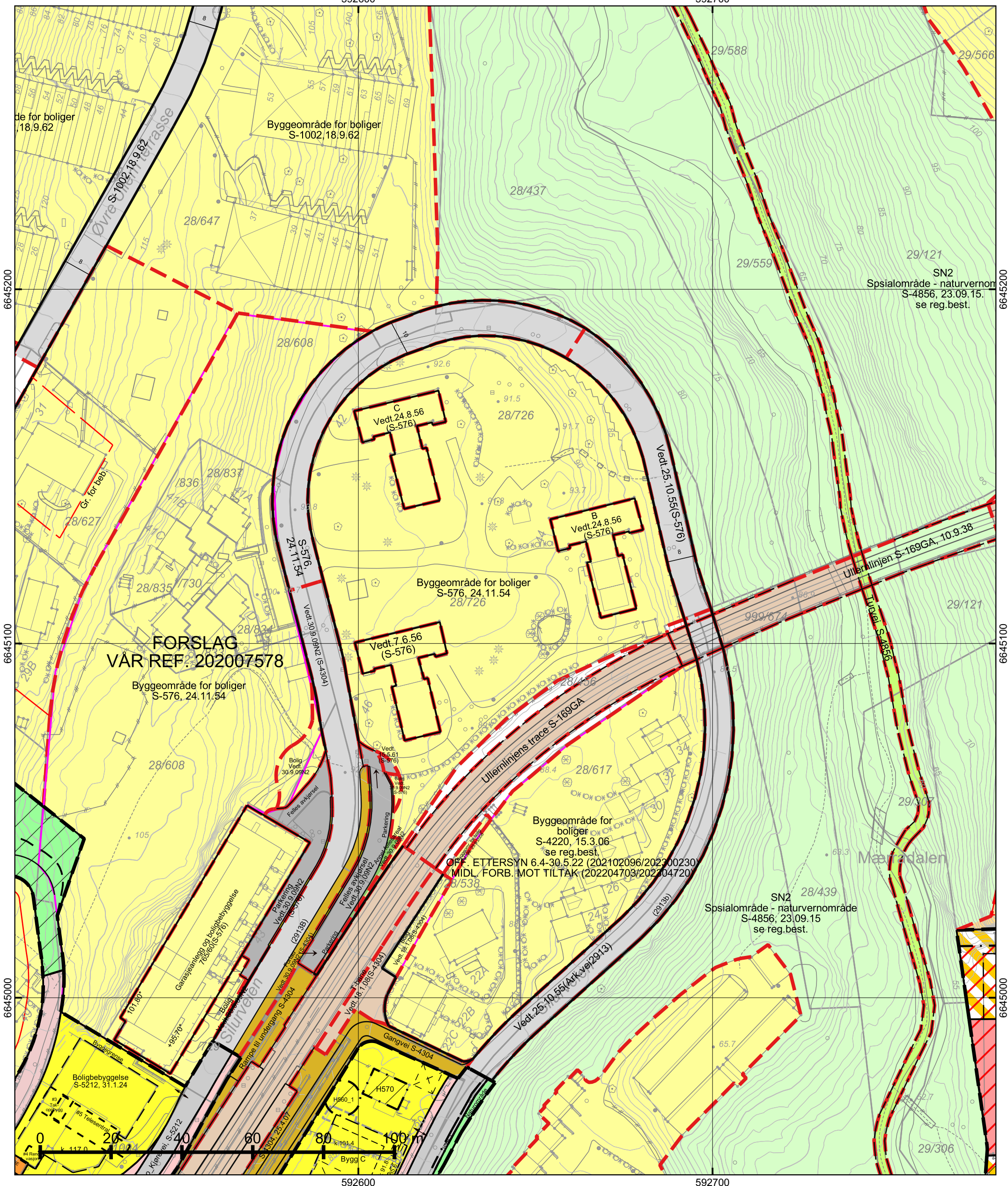
Finn Jebsen (sign.)

03.04.2024

03.04.2024

592600

592700



592600

592700

*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 06.08.2024

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 132870/ 86495739

Adresse: SILURVEIEN 42

Gnr/Bnr: 28/726

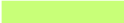









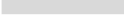






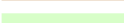





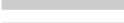


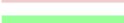
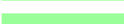






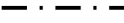










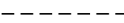
Deres ref.: 62747/ LENAND

Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

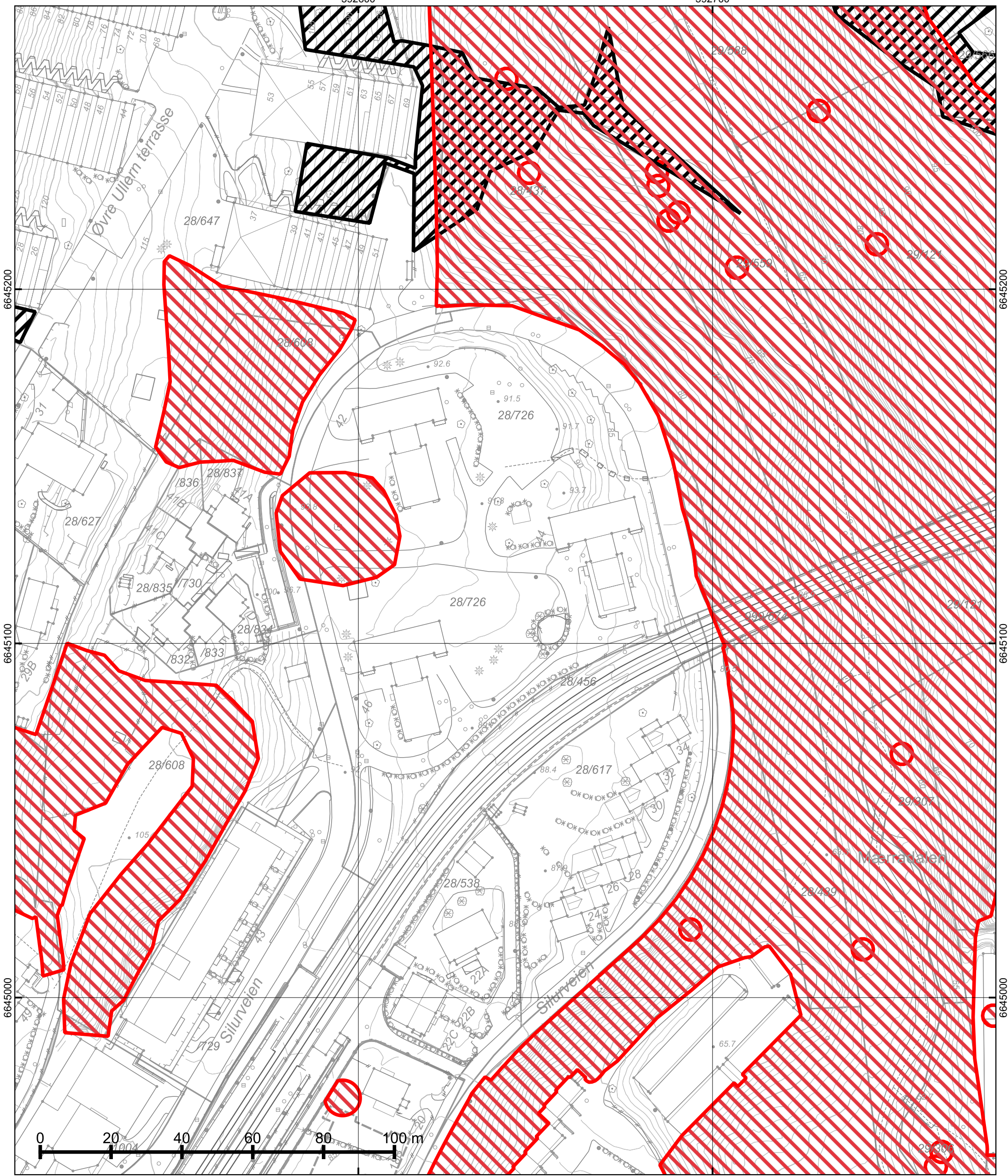
Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	41 - Turvei/skiløype		Grense for bebyggelse
	70 - Felles avkjørsel		Bygningens avgrensning i beb. plan
	77 - Annet fellesareal		Byggegrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	149 - Offentlig/allmenntilgjengelig		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		Inn-/utkjøring
	312 - Fortau		Avkjørsel
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk		
	611 - Naturvernområde		
	1110 - Boligbebyggelse		
	1163 - Institusjon		
	1510 - Energianlegg		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2010 - Veg		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	3020 - Naturområde		
	3040 - Friområde		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpFareSone		
	RpFareGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		

592600

592700



592600

592700

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 06.08.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
 – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 132870/ 86495739

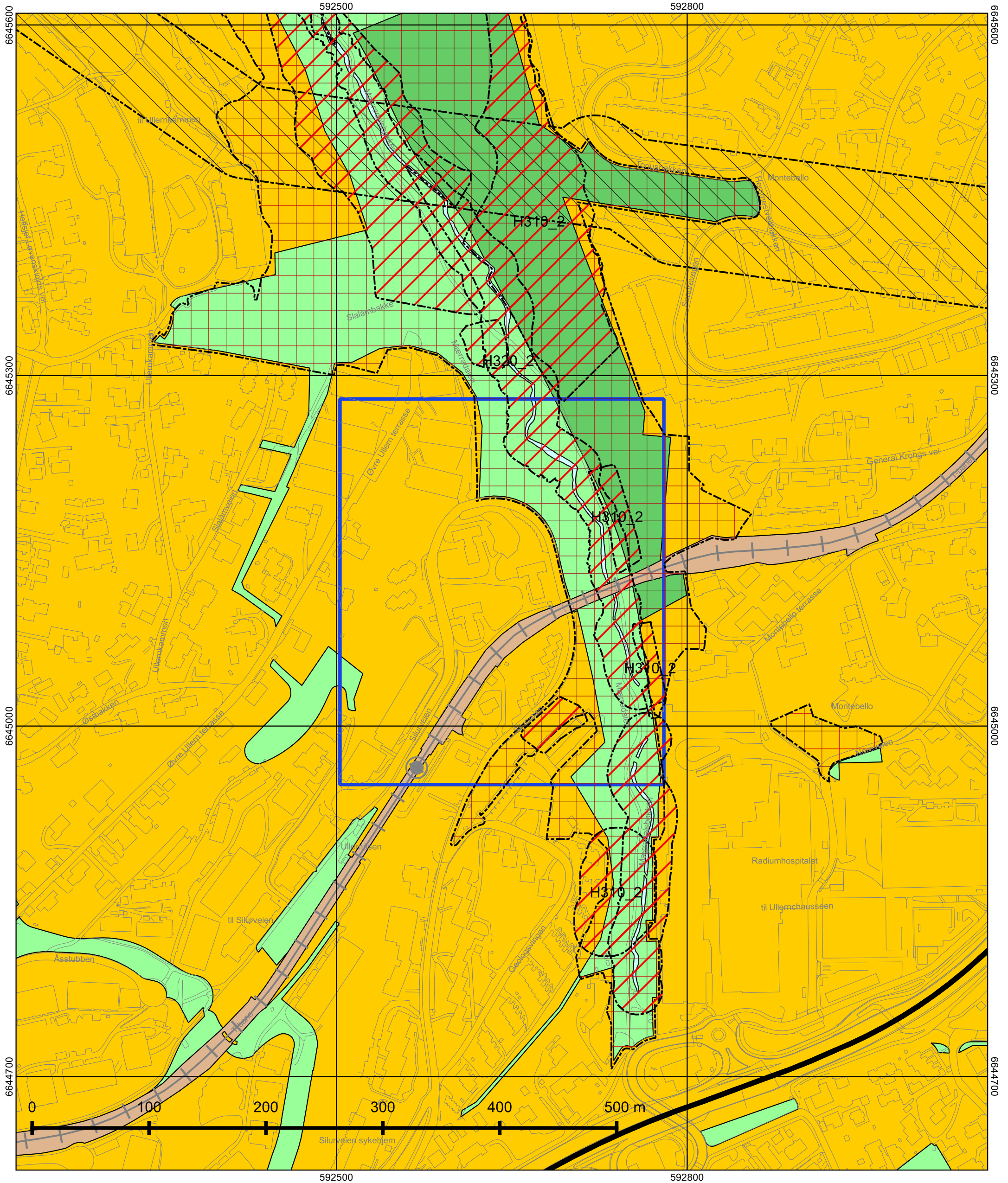
Adresse: SILURVEIEN 42

Gnr/Bnr: 28/726

Deres ref.: 62747/ LENAND

Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 06.08.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 132870/86495739

Deres ref.: 62747/ LENAND

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

Sameiet Ullernbyggene

ABBL

Ekstraordinært årsmøte | 2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Sameiet Ullernbyggene

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift)

(Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Sameiet Ullernbyggene

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Ullernbyggene

Tid: Tirsdag 02.04.2024 kl. 18:00

Sted: Øraker skole

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2 Låneopptak

3 Opprettelse av lekeklass.

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: <https://abbl.bbl.no/minside>

20.03.2024

Med vennlig hilsen
Sameiet Ullernbyggene
Styret

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Ullernbyggene

Tid: Tirsdag 02.04.2024 kl. 18:00

Sted: Øraker skole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Geir Eirik Jacobsen.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/ forretningsfører Arne E. Blakstad.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Ved digitalt møte må det forligge et forslag.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

2. Låneopptak

I forbindelse med rehabiliteringsarbeider i sameiet som ble informert om på informasjonsmøte 18. mars vil det være nødvendig å ta opp lån i sameiet for å finansiere arbeidene.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å ta opp felles lån på inntil NOK 76 millioner for å kunne jobbe videre med rehabiliteringsprosjektet.

3. Opprettelse av lekeplass.

Styret ønsker at det etableres en lekeplass på sameiets eiendom.

Forslag til vedtak: Styret ønsker et mandat til å komme til enighet med Backe om å opprette en lekeplass på sameiets tomt, hvor både sameiet Ullernbyggene og de fremtidige beboerne på tomten sameiet selger har fri tilgang.

Med vennlig hilsen
Sameiet Ullernbyggene
Styret

Agenda for informasjonsmøte

1. Backe redegjør for tomesalgssituasjonen.
2. Ansnes og BER redegjør for rehabiliteringen.
3. Styret redegjør for vedtakende som skal vedtas på ekstraordinær generalforsamling 2 april.





Informasjonsmøte om rehabiliteringen og lekeplassforslaget

Øraker skole

18.03.2024

Vedtak styret søker 2.april:

1. Godkjenning for å ta opp felleslån på 76 MNOK.
2. Mandat til å bli enig med Backe om å opprette en lekeplass på sameiets tomt, hvor både sameiet Ullernbyggene og de fremtidige beboerne på tomten sameiet selger har fri tilgang.

Vedtak styret søker 2.april:

- 1. Godkjenning for å ta opp fellelån på 76 MNOK.**
2. Mandat til å bli enig med Backe om å opprette en lekeplass på sameiets tomt, hvor både sameiet Ullernbyggene og de fremtidige beboerne på tomten sameiet selger har fri tilgang.

Bakgrunn for låneopptak

- Sameiet har hatt utfordringer med primære elementer av infrastrukturen i byggene i noen år.
- I den anledning har styret jobbet med BER, AFRY og Ansnes for å få laget en plan for oppussing og utbedring av de mest prekære utforingene, som gjelder strøm og vann.
- Resultatet av dette arbeidet viser så langt at kostnadene ved oppgradering av standardene på vann og strøm vil totalt kunne ha en kostnadsramme på 76 MNOK inkludert mva.
- Rammen er en grovskisse og endelig anbud er ikke innhentet.



Ullernbyggene - Prosjektbudsjett mars 2024

Totalentreprise Ansnes Entreprenør AS (estimert målpris)	62 500 000
Buffer - Risiko/uforutsett entreprise - 15 %	9 375 000
Anleggsbidrag Elvia	625 000
Gebyrer byggesøknad	250 000
Arkitekt og andre tekniske rådgivere	500 000
Byggherregaranti iht. NS 8407	250 000
Juridisk rådgivning	625 000
Prosjektoppfølgning	1 750 000
Sum inkl. Mva	75 875 000

Bakgrunn for låneopptak

- Sameiet er i en situasjon hvor vi venter på en avklaring rundt salget av tomten.
- Kriteriet for utbetaling av kjøpesummen er når det foreligger en rammetillatelse for bygging på tomten for Backe og ABBL
- Om de får rammetillatelse og når det eventuelt skjer er usikkert noe som også gjør utbetalingstidspunktet ukjent.



Låneopptak

- For å opprettholde fremdrift i det nødvendige oppussingsarbeidet har styret i samarbeid med forretningsfører startet innhenting anbud på banklån for å kunne finansiere arbeidet som ønskes startet.

- **Lånedetaljer:**

- Lånebeløp: 76 000 000
- Indikert nominell rente: 7,25%
- Løpetid: 25 år
- Terminer per år: 12

- Styret ser for seg at lånet vil kunne nedbetales med oppgjør fra tomtosalget.

Handelsbanken



BoligBanken


SPAREBANKEN
ØST

Lånebeløp og kostnad per leilighet

	Lånebeløp per leilighet	Antatt månedlig kostnad
3 roms	526 154	3 803
4 roms	701 538	5 071
Sammenslåtte enheter	1 052 308	7 606
Leilighet over hel etasje	1 636 923	11 832
Totalt for alle i sameiet	76 000 000	549 333

Tallene er en indikasjon og avhengig av endelig tilbud fra banken. Renten er nominelt 7,25%, nedbetalingstiden er 25 år.



Vedtak nummer 1
for sameiermøtet
den 2 april:

**Styret søker en godkjennelse
fra sameiet for å ta opp
felleslån på 76 MNOK kr for å
kunne jobbe videre med
rehabilitering.**

Spørsmål og svar om finansieringen



Er det tatt høyde for uforutsette kostander?

- Ja, det ligger en buffer på ca. 15% av totalentreprisen i kostnadsrammen som er presentert.
- Skulle kostnadsrammen vise seg å være for lav og tomtesalget drøye eller ikke bli gjennomført vil det kunne bli aktuelt å hente inn mer penger.

Hvorfor kan det ikke betales inn penger fra hver sameier istedenfor å ta opp lån?

- Å ha en innvilget lån gir en forutsigbar likviditetssituasjon for sameiet og for Ansnes.
- I tillegg vil et stort administrasjonsarbeid falle på styret og forretningsfører for å administrere innhenting av pengene.
- Pengene som betales inn nå vil det være nåværende eier som dekker. Noen som flytter inn i etterkant vil dra nytte av oppussing som er gjort, men ikke betale for det. Et felleslån vil på andre siden følge leiligheten og ikke eieren.
- Å ta opp individuelle lån vil bety at etableringsgebyr må dekke av hver enkelt seksjonseier. Det vil si rundt 2.000 kr multiplisert med 119 seksjoner (hvis alle låner individuelt) kun i etableringsgebyr. En betydelig sum for sameiet total.
- I verste fall vil enkelte også måtte selge leiligheten sin fordi de ikke har mulighet til å skaffe pengene som trengs.

Hvorfor tilbys ikke muligheten for IN lån?

- Bankenes kredittpolicy tilsier at de ikke inngår avtaler om individuell nedbetalingsordning (IN-ordning) med boligsameier. Det vil derfor for boligsameier ved lånefinansiering av fellesgjeld, vil banken dermed alltid ta med i tilbudsbrevet følgende tekst:
- «- Dersom boligsameiet har vedtatt adgang for individuell nedbetaling av felleslån fra seksjonseier, vil banken anse innbetalingen som en førtidig innbetaling /ekstraordinær nedbetaling av hovedstol på eierseksjonssameiets felleslån. Dette betyr at en individuell nedbetaling er en sak mellom sameiet og den enkelte seksjonseier, og at seksjonseieren likevel fortsatt vil være ansvarlig overfor banken iht. sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.»
- Dvs. at selv om du har nedbetalt din del av lånet vil du stå ansvarlig ovenfor banken for det resterende lånet til sameiet, sammen med resten av sameierne.

Er de foreslåtte tiltakene en del av oppussingen lagt frem i BER planen på 70 MNOK som var grunnlaget for tomte salget?

- Ja, vann og strøm er elementer av BER planen.
- Elbil var ikke nevnt spesifikt i BER planen, men er et kommunalt krav som har kommet i etterkant av utarbeidelse av rapporten.
- Kostnadene for arbeidet som skal utføres har gått kraftig opp fra 2017.

Hvorfor prioriteres elbilladere i denne omgangen?

- Sameier og borettslag er lovpålagt å tilrettelegg for elbil ladning.
- Oslo kommune har også lagt en plan for utfasing av bensin- og dieserbiler.
- I tillegg er det synergier mellom å oppgradere det elektriske anlegget og det å etablere elbilladning.
- Anlegget vil betales ned av brukere over tid, men sameiet vil måtte legge ut for kostnaden av installasjonen i forkant.

Hvilke andre tiltak vil styret jobbe med fremover:

- Varmeanlegg, inkludert berg varme
- Fasade
- Verandaer
- Vinduer

Vedtak styret søker 2.april:

1. Godkjenning for å ta opp felleslån på 76 MNOK.
2. **Mandat til å bli enig med Backe om å opprette en lekeplass på sameiets tomt, hvor både sameiet Ullernbyggene og de fremtidige beboerne på tomten sameiet selger har fri tilgang.**

Anlegge felles lekeplass

- Plan og bygg har stilt krav om tilgang på en lekeplass for eiendommen som skal bygges ut.
- Backe har ikke fått godkjent sine lekeplassforslag på sin tomt.
- Backe foreslår å bygge ny lekeplass på sameietets tomt, men ønsker at beboerne på tomten som selges også får tilgang til lekeplassen.
- Ved å si ja får sameiet inntekten fra tomtsalget og en ny lekeplass.

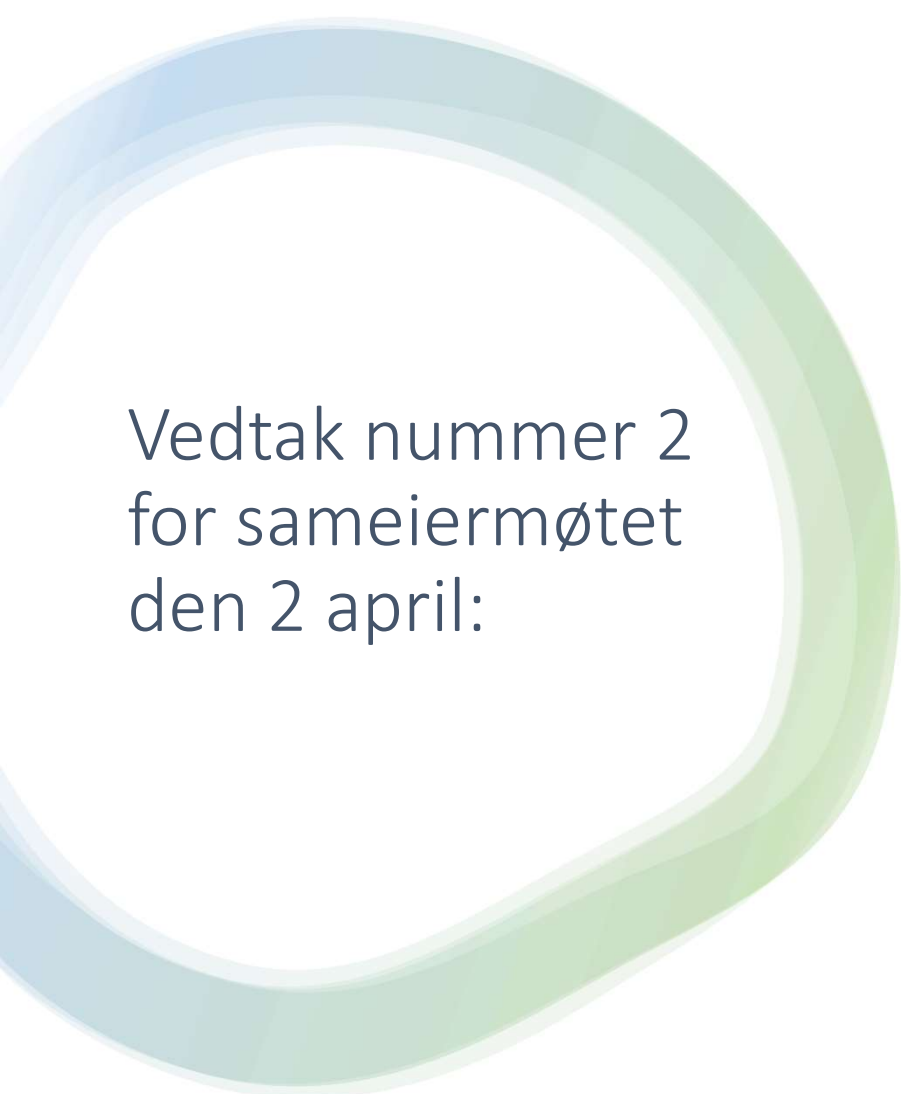
19



Noen momenter til lekeplassen:

- Hvilket areal som skal brukes og hvor stor det skal være.
- Bilvei til parkeringsplassen og for utrykningskjøretøy til S44 må opprettholdes.
- Hvilke lekeapparater som skal settes opp.
- Fordeling av vedlikeholdskostnader mellom Sameiet Ullernbyggene og nabolaget.





Vedtak nummer 2
for sameiermøtet
den 2 april:

Styret søker et mandat til å komme til enighet med Backe om å opprette en lekeplass på sameiets tomt, hvor både sameiet Ullernbyggene og de fremtidige beboerne på tomten sameiet selger har fri tilgang.

Oppsummering

Vedtak for
sameiermøtet den
2 april:

Vedtak nummer 1

Styret søker en godkjenning fra sameiet for å ta opp felleslån på 76 MNOK kr for å kunne jobbe videre med rehabilitering.

Vedtak nummer 2

Styret søker et mandat til å komme til enighet med Backe om å opprette en lekeplass på sameiets tomt, hvor både sameiet Ullernbyggene og de fremtidige beboerne på tomten sameiet selger har fri tilgang.



Justeringshistorikk



Planinitiativ Link arkitektur, versjon 1
17 500 m²



Forslag til bebyggelse versjon 2
14 470 m²



- Reduserte høyder
- Bedre tilpasning til omgivelsene

Forslag til bebyggelse versjon 3
12 818 m²



- Innarbeidet offentlig lekeplass mot syd
- Bedre tilpasning til nabo mot nord

Forslag til bebyggelse versjon 4
10 950 m²



- bebyggelsen er tilpasset for å ivareta naturtyper med B-verdi.

Forslag til bebyggelse versjon 5
10 950 m²



- bevaring av flere trær
- Sikring av offentlig lekareal

Nyhetsbrev i Desember 2023

Fokus i dialog med kommunen:

- Vern av eksisterende rekkehus
- Offentlig tilgjengelige lekearealer
- Vern av naturmangfold –
høringsuttalelse fra bymiljøetaten

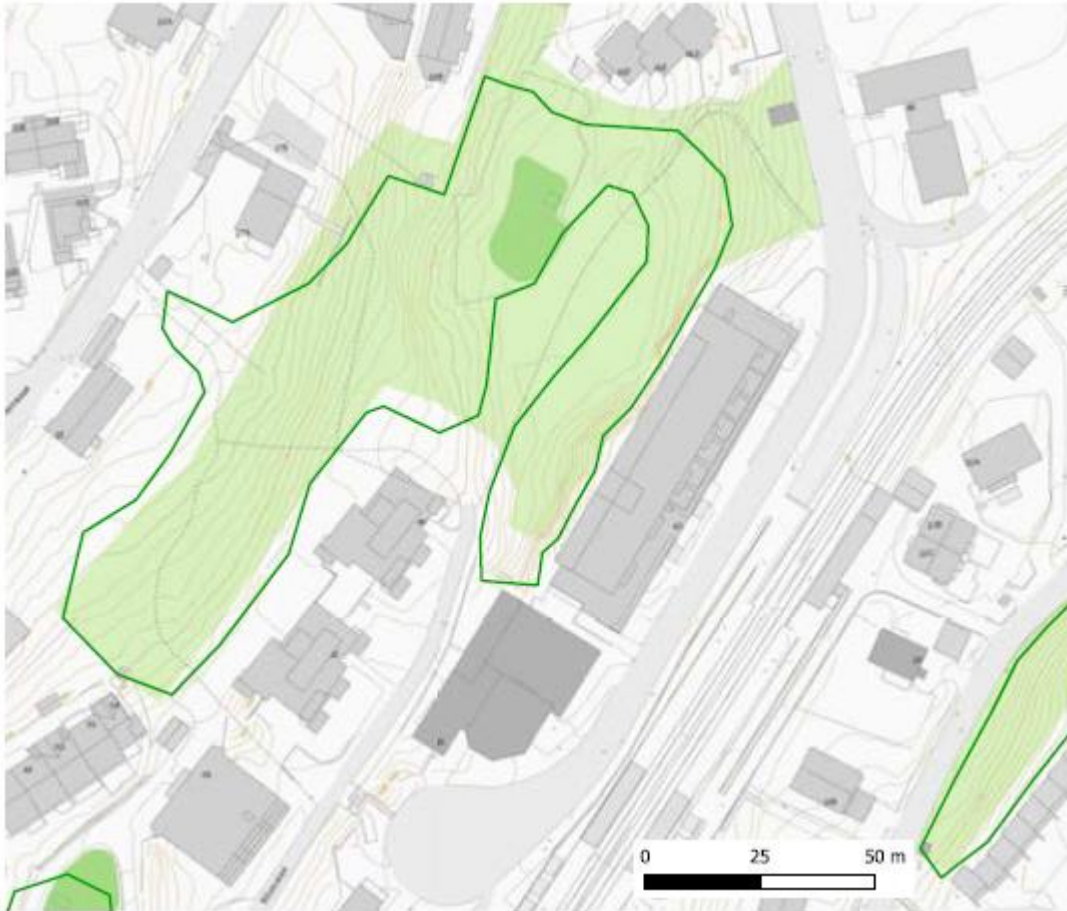
Kjøpsavtale:

- Fireårsfristen utløp i desember 2023
- Silurveien Utvikling AS varslet i november 2023 ønske om at avtalen forlenges



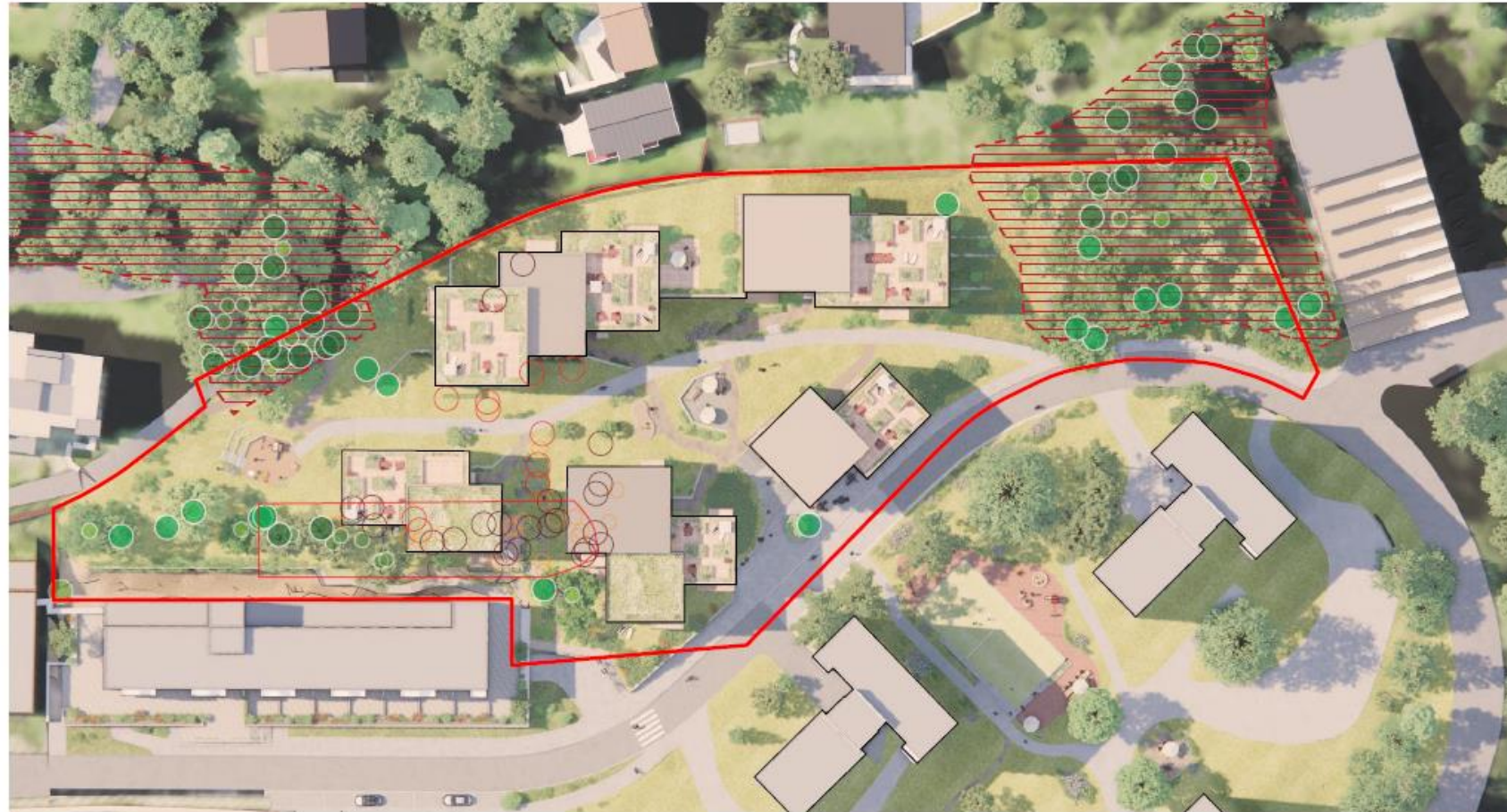
41 / LUND+SLAATTO ARKITEKTER //

Krav knyttet til naturmangfold



Naturverdier

Eksisterende trær



- Store furutrær som bevares
- Store løvtrær som bevares
- Store furutrær som må felles
- Store løvtrær som må felles
- Små furutrær som må felles
- Små løvtrær som må felles
- Små trær som må felles

Krav knyttet til lekearealer

ERSTATNINGSAREAL FOR OMDISPONERING AV LEKEAREAL



Inngjerdet lekeplass

Tilgjengelig lekeareal i dagens situasjon



Bratt skråning med tett vegetasjon



Flatt område

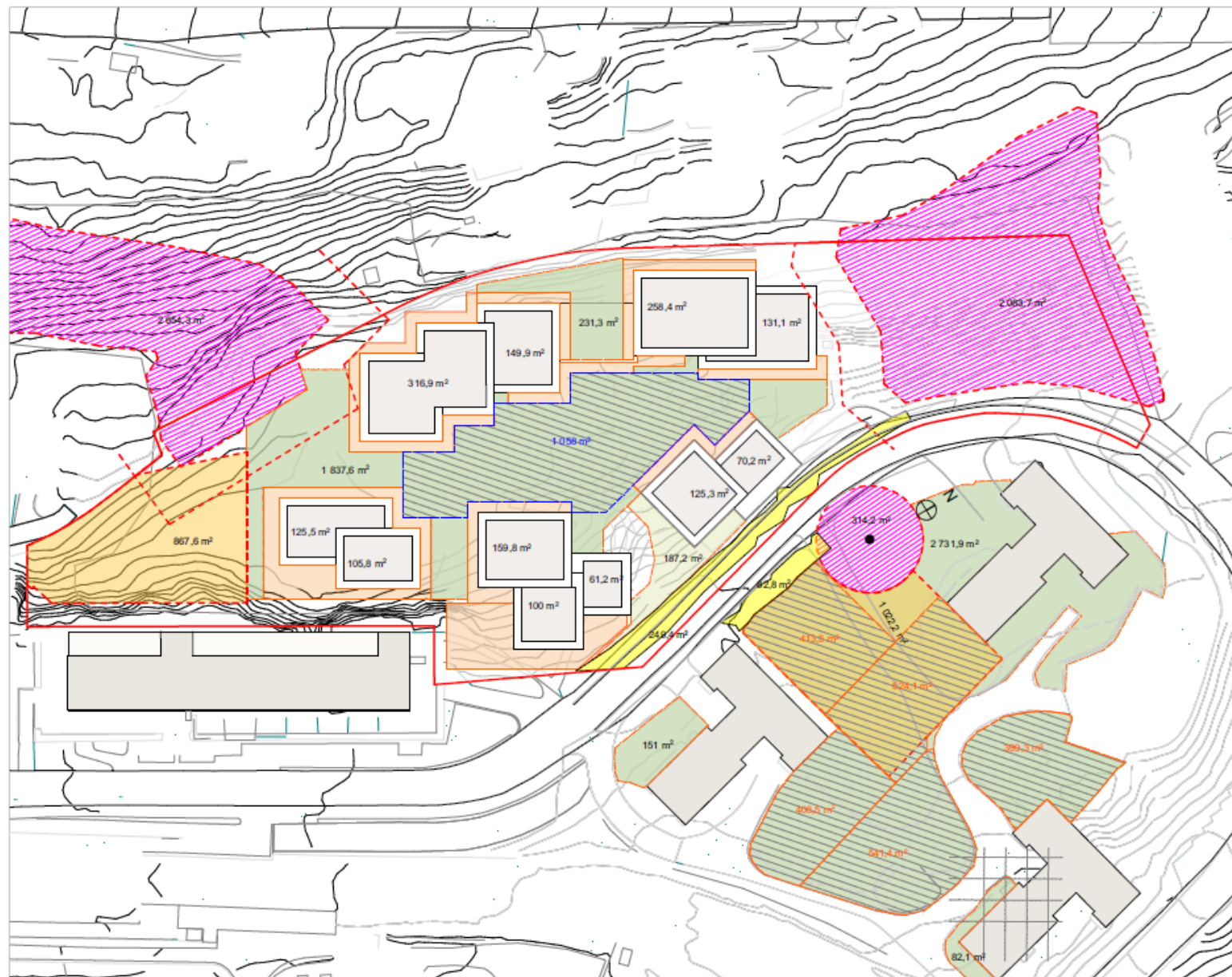


Bratt skråning med tett vegetasjon
Side 30 av 41



Eksisterende bebyggelse

Lekeareal



Arealreduksjoner – trinnvise endringer











6 // Silurveien 41 / LUND+SLAATTO ARKITEKTER / BACKE PROSJEKT / ABBL



7 // Silurveien 41 / LUND+SLAATTO ARKITEKTER / BACKE PROSJEKT / ABBL

Hva nå?

- Risiko knyttet til prosjektet og regulering vurderes som lavere etter avholdte møter i Rådhuset.
- Det er mindre sannsynlig at etaten vil fremme eget forslag.
- Prosjektet er avhengig av supplerende lekearealer





Lekearealer

- Lekearealer programmeres i dialog med sameiet
- Nærmeste naboer må hensyntas
- Gangsoner og tilkomst for brannbil vil bli ivaretatt.



Estimert fremdrift:

- Innsendelse av planforslag sommer 2024
- Beslutning om offentlig ettersyn november 2024
- Planforslag til politisk behandling april 2025
- Vedtatt plan høst/vinter 2025
- Rammetillatelse høst 2025
- Rammetillatelse vår/sommer 2026



Dagens situasjon



Ny situasjon



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 III • 4172 00

SF/kl.

KOPI

Oslo, d. n.
18/2-63.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidsted

Gnr. 28, bnr. 608, blokk C, Ullern.

Arbeidets art

NYBYGG.

Bygningens art

Høyhus.

Byggherre

A/S Ullernbyggene v/O.r.sakf. Georg Kahrs, Kirke gt. 15, Oslo.

Byggmøder

Ark. ne Hansen og Reinhardt, Wergelandsveien 7, Oslo.

A.svarshavende

Ing. Thor Furuholmen, Karl Johans gt. 39, Oslo.

Journalnr.

59/526.

Avsluttende synsforretning

4/5-62.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.





Forbehold:

Stativ for teppebanking må oppsettes.

Stein Flaata.

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygning's vedt. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Tilstandsrapport

 Leilighet
 Silurveien 42, 0380 OSLO
 OSLO kommune
 gnr. 28, bnr. 726, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 09.08.2024

Rapportdato: 13.08.2024

Oppdragsnr.: 13557-24196

Referansenummer: DP9270

Autorisert foretak: Aduno Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Uno Østrem

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Aduno Takst AS

Rapportansvarlig

Uno Østrem

Uavhengig Takstingeniør

uno@aduno.no

902 66 210



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! 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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! 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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet - Byggeår: 1961

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygg oppført/tatt i bruk i 1961. Ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong/murverk. Bærende yttervegger i betong-/murkonstruksjoner. Utvendige forhold er kun beskrevet, ikke vurdert, da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget.

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2017. Karm og ramme i tre.

Brann- (B30) og lydklassifisert (35 db) entrédør. Balkongdør med isolerglass fra 2017, karm og ramme i tre.

Balkong på cirka 3,3 m², adkomst fra stue.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulvoverflater består av laminat. Noe knirk er registrert.

Innvendige veggflater består av malte flater malte flater, tapet og malt betong.

Innvendige tak/-himlingoverflater består av malte flater og betong. Himlingshøyde målt til cirka 2,5 m i stue.

Støpte betongdekker/armert betong.

Innvendige dører består av malte slette dører. Det er glass i dørblad mellom gang og stue/kjøkken.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbyggingen av badet, og skjulte konstruksjoner slik som membraner/tettesjikt bak fliser er derfor ukjent da disse ikke er mulig å fysisk inspisere. Det er ikke kjent hvilken teknisk forskrift som er lagt til grunn på baderomsoppussingen, det antas at tek.forskrift 1997-2010 er brukt da det skal ha blitt pusset opp i 2002.

Flislagte vegger i baderom. Nedsenket himling med downlights/spotter. Flislagt gulv med gulvvarme i baderom. Plastsluk. Hjepesluk i dusjsone og hovedsluk plassert ved siden av toalett. Baderommet inneholder klosett/wc, servant/servantskap, speil, belysning og dusjhjørne. Dusj rett på gulv. Opplegg for vaskemaskin.

Felles mekansik avtrekk med ventil på vegg. Luftespalte under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Integrert kjøleskap, fryser og oppvaskmaskin. Integrert stekeovn, mikro og platetopp. Det er montert automatisk lekkasjesikring-/stopper. Det er ikke montert komfyrvakt over platetoppen.

Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør opplegg samt eldre kobberrør.

Avløpsrør av plast/jern.

Naturlig ventilasjon (oppdriftsventilasjon). Tilluft via luftespalter i vinduer. Tilluft via lufterventiler i yttervegg.

Boligen er oppvarmet med radiatorer tilknyttet til fjernvarme.

Automatsikringer i sikringsskap plassert i felles gang. Ujorede stikkontakter er registrert.

Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen, ikke funksjonstestet av takstmannen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

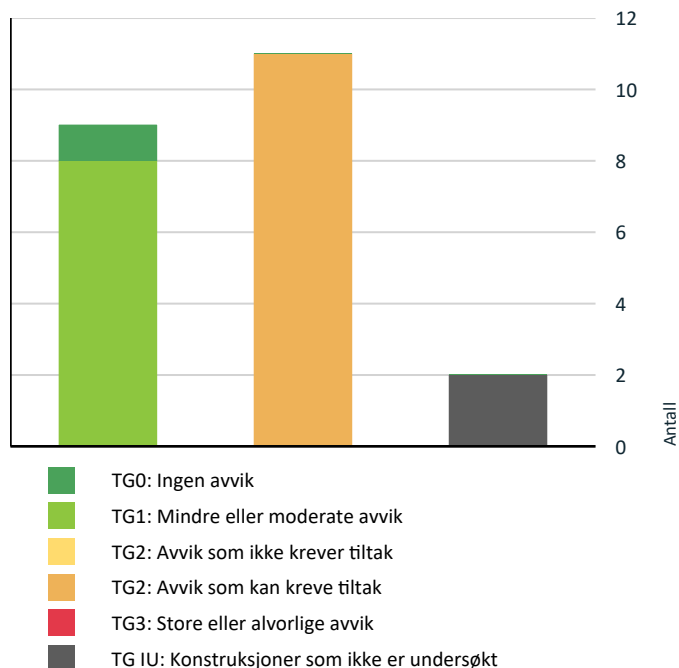
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en tilstandsvurdering av andelen/leiligheten da objektet er en del av et borettslag/aksjelag/sameie. Rapporten er begrenset innenfor boligens omsluttende vegger samt vinduer, dører og balkong som disponeres av denne boligen.

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulentens sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/revirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Oppsummering av avvik

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 5. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 5. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 5. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 5. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1961

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2017. Karm og ramme i tre.

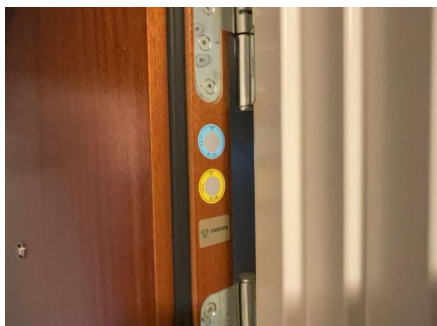
Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Brann- (B30) og lydklassifisert (35 db) entrédør.

Balkongdør med isolerglass fra 2017, karm og ramme i tre.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på cirka 3,3 m², adkomst fra stue. Rekkverkshøyde på cirka 98 cm. (målt i front)

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Det lar seg ikke konstatere tettesjikt samt halvparten av forventet brukstid på tettesjikt/membran er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige gulvoverflater består av laminat. Noe knirk er registrert.

Innvendige veggflater består av malte flater malte flater, tapet og malt betong.

Innvendige tak-/himlingoverflater består av malte flater og betong. Himlingshøyde målt til cirka 2,5 m i stue.

Tilstandsrapport

📍 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpte betongdekker/armert betong. Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

📍 TG 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

📍 TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører består av malte slette dører. Det er glass i dørblad mellom gang og stue/kjøkken.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbyggingen av badet, og skjulte konstruksjoner slik som membraner/tettesjikt bak fliser er derfor ukjent da disse ikke er mulig å fysisk inspisere. Det er ikke kjent hvilken teknisk forskrift som er lagt til grunn på baderomsoppussingen, det antas at tek.forskrift 1997-2010 er brukt da det skal ha blitt pusset opp i 2002.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

5. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger i baderom. Nedsenket himling med downlights/spotter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tidligere borret hull i fliser inne i dusjsone. disse er kun tettet med det som ser ut som vanlig silikon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det ansees ikke som at det er behov for strakstiltak.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme i baderom.

Fall til sluk: ja, men noe svakt fall.

Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv fra midt av dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Hjepesluk i dusjsone og hovedsluk plassert ved siden av toalett. Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbyggingen av badet, og skjulte konstruksjoner slik som membraner/tettesjikt bak fliser er derfor ukjent da disse ikke er mulig å fysisk inspisere. Ukjent tettesjikt/membran og utførelse.

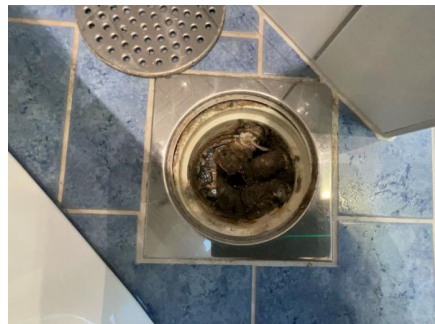
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet inneholder klosett/wc, servant/servantskap, speil, belysning og dusjhjørne. Dusj rett på gulv. Opplegg for vaskemaskin.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Felles mekanisk avtrekk med ventil på vegg. Luftespalte under dør.

5. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av tilleggende vegg mellom bad og tilstøtende rom er antatt i mur eller betong.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Integrert kjøleskap, fryser og oppvaskmaskin. Integrert stekeovn, mikro og platetopp. Det er montert automatisk lekkasjesikring-/stopper. Det er ikke montert komfyrvakt over platetoppen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

📍 TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

📍 TG 2 Vannledninger

Rør-i-rør opplegg samt eldre kobberør. Tilstandsgrad er satt ut fra vurderingen av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring. Skjult/felles opplegg er ikke vurdert.

Stoppekraner før rør-rør i badet, men hovedstoppekran er antatt plassert i byggets fellesområde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



📍 TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/jern. Synlige avløpsrør av plast/pvc på kjøkken og internt i badet. Tilstandsgrad er satt ut fra vurderingen av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring. Skjult/felles opplegg er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet levetid på det eldre avløpsrørene er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon (oppdriftsventilasjon). Tilluft via luftespalter i vinduer. Tilluft via lufteventiler i yttervegg.

TG IU Varmesentral

Fjernvarmeanlegg, vannrør m.m i fellesarealet er ikke vurdert.

TG 2 Vannbåren varme

Boligen er oppvarmet med radiatorer tilknyttet til fjernvarme.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 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.

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

Automatsikringer i sikringsskap plassert i felles gang. Ujorede stikkontakter er registrert.

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?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

Tilstandsrapport

6. Har det vært brann, brannstilløp 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?

Ja På grunnlag av alder og registreringer anbefales det å foreta en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det anbefales alltid en EL-takst av godkjent foretak. Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen, ikke funksjonstestet av takstmannen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år, selger skal bytte ut dette med ett nytt før salg av boligen.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport

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

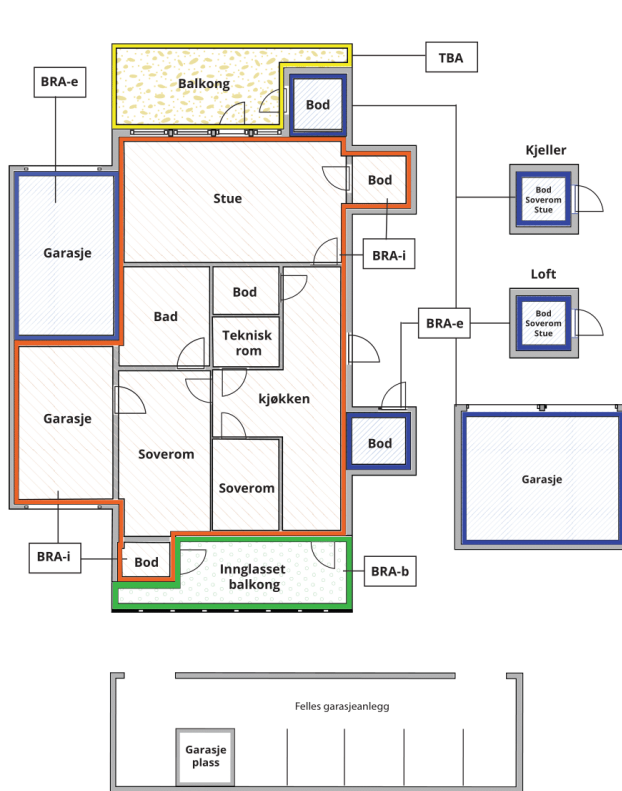
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bod
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. etasje	69			69	3
Kjellerboder		6		6	
SUM	69	6			3
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Entré , Bad , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2		
Kjellerboder		Bod , Bod 2	

Kommentar

Fellesareal - oppgang:

Bod på ca. 3,4 kvm, deles med en nabo, så tas derfor ikke med i som BRA-e i arealoppstilling

Fellesareal - kjeller:

Bod på ca. 4 kvm, merket "18".

Bod på ca. 1,9 kvm, merket "18".

Bruksrett på boder er ikke fremvist. Bod(er) som er målt opp disponeres av andelen/seksjonen på befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	69	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.8.2024	Uno Østrem	Takstingeniør
	Håkon Røhr Skjærvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	726		18	11819.2 m ²	Kartverket/Seeiendom. no	Eiet

Adresse

Silurveien 42

Hjemmelshaver

Skjærvik Håkon Røhr

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
3 500 000	2022	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers egenerklæring	Gjennomgått		Nei
Eier/selger		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Infoland/Ambita		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Brukstillatelse/Ferdigattest/Byggeanmeldelse		Brukstillatelse/Ferdigattest/Byggeanmeldelse som ble tilsendt via eiendomsmegler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger fra byggeperioden som ble tilsendt via eiendomsmegler.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DP9270>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmeglerne AS	Oppdragsnr.	202240022		
Adresse	Silurveien 42				
Postnr.	0380	Sted	OSLO		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	8 år	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Sameiet; Protector. Privat innboforsikring via IF		Polise/avtalennr		
Selger 1 Fornavn	Håkon Røhr	Etternavn	Skjærvik		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER**EIENDOMMER**

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Nei Ja Kommentar**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.** Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Vennetjeneste og egeninnsats

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Byttet dusjarmatur i 2023. Rørlegger byttet toalett august 2024

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene? Nei Ja Kommentar**2.3 Er arbeidet byggemeldt?** Nei Ja Kommentar**3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?** Nei Ja Kommentar**4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?** Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Nei Ja Kommentar**6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Firmaet som ble benyttet var firmaet som Styret anbefalte og eier måtte benytte seg av.
Ukjent firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Alle vinduer og dør til balkong ble byttet av forrige eier i 2017

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Kommentar Det utarbeides nå i sameiet, tidslinje ukjent

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

Nei Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Pågående reguleringsarbeid i forbindelse med tomtesalg av nabo tomt I den forbindelse planlegges det ny lekeplass på sameiets eiendom.

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Kommentar Planlagt bytte av vannsjakt (kjøkken og bad), samt rørfornyng til hver leilighet.

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår