GEOLOGSVINGEN 4

PRIVATMEGLEREN

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Geologsvingen 4, 0380 OSLO
OSLO kommune
gnr. 28, bnr. 516
Aksjenummer 9

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 04.09.2024 **Rapportdato:** 29.09.2024 **Oppdragsnr.:** 12018-24152 **Referansenummer:** OI1451

Autorisert foretak: Alpha Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan Nicolai Aamot

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.

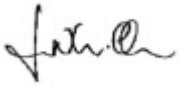
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

ALPHA TAKSERING AS

Rapportansvarlig



Jan Nicolai Aamot

jan.nic@taksering.as

930 44 336

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Praktisk og lys 3-roms endeleilighet med solrik overbygget balkong. Leiligheten er gjennomgående oppusset i regi av dagens eier. Det er montert nytt kjøkken, våtrommet er renovert og det elektriske anlegget er fornyet. Boligen holder en meget god standard. På generelt grunnlag må det påregnes noe oppgraderinger av eldre bygningsdeler som bl.a. vinduer. For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det forøvrig til rapportens kontrollpunkter.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Denne rapporten gjelder for boliger i andels-, aksjelag eller boligsameie hvor boligselskapet normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og boligeier har det selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor boligens yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling vil som regel fremkomme av boligeselskapets vedtekter. Rapporten gir en enkel beskrivelse av felles bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, men disse blir ikke vurdert eller gitt tilstandsgrad. Det er dermed kun boligens innvendige overflater, innredninger, installasjoner som blir vurdert, kommentert og tildelt tilstandsgrad. Terrasser, balkonger og verandaer, samt vindusrammer med vindusglass vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Rapportens referansenivå er boligens oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskiftning av bygningsdeler eller installasjoner.

Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energiøkonomisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggeregler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Der tilstandsgrad ikke er angitt er dette å betrakte som at bygningsdelen ikke er videre vurdert, eller at dette er boligselskapets ansvarsområde. Tilstandsgraden kan dels være satt grunnet manglende dokumentasjon og/eller generell alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

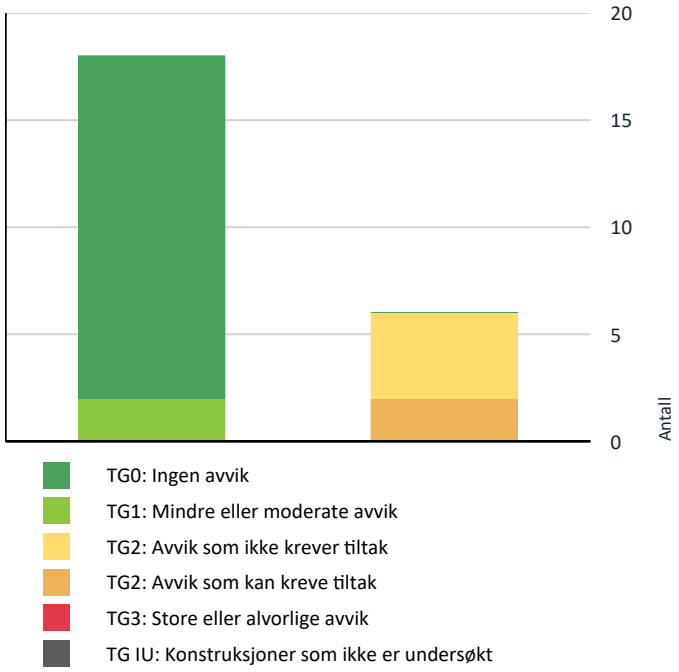
Leilighet

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

Dagens eier har fjernet lettvegger som omslutter soverom ved stue. Dagens eier har videre flyttet kjøkkenet ut i dagens stue/spisestue, og omdisponert opprinnelig kjøkken til soverom.

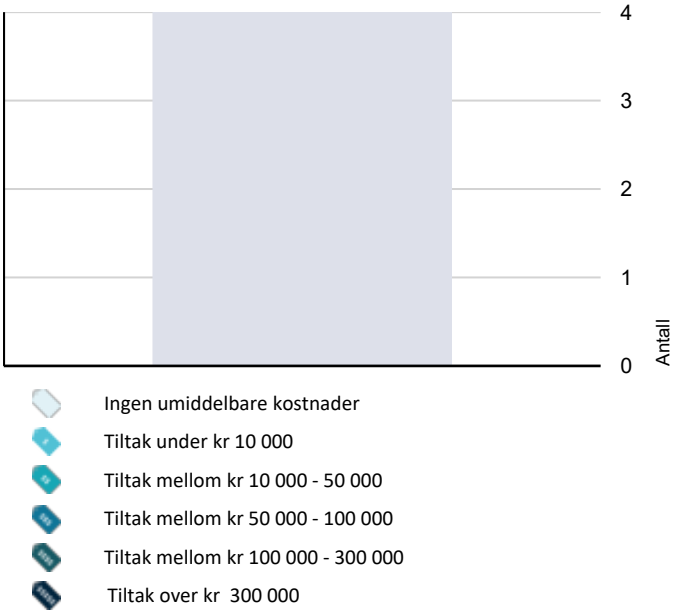
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningssakkyndige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringsdagen.

Herværende rapporten er basert på gitte opplysninger av eier og vurdert ut fra forelagte opplysninger.

* Denne rapporten gjelder for boliger i andels-, aksjelag eller boligsameie hvor boligselskapet normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og eier har det selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor objektets yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling vil som regel fremkomme av boligeselskapets vedtekter. Rapporten gir en enkel beskrivelse av felles bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, men disse blir ikke vurdert eller nødvendigvis gitt tilstandsgrad. Det er dermed kun objektets innvendige overflater, innredninger, installasjoner som blir vurdert, kommentert og tildelt tilstandsgrad. Terrasser, balkonger og verandaer, samt vindusrammer med vindusglass vurderes dersom takstmannen finner det relevant for objektet. Rapportens referansenivå er objektets oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskiftning av bygningsdeler eller installasjoner.

* Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen foı funksjonssvikt og det kan være behov for utskiftning som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningsdeler med forhøyet alder kan derfor være
tildelt lavere vurdering enn tilstandsgrad TG1 selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

* Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Ved kjøp av eldre objekter må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskiller/dekke, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Forøvrig henvises det til rapportens enkelte punkter. Datidens byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at objektets standard, energiøkonomisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggeregler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

* Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk. Overflater er vurdert mot hva som må

Sammendrag av boligens tilstand

forventes av standard som følge av bygningens alder. Enkelte bygningsdeler kan ha blitt tildelt Tilstandsgrad TG2, på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon.

* Det gjøres oppmerksom på at herværende rapport er utarbeidet iht. 'Forskrift av ny avhendingslov § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader':
Det skal fastsettes en tilstandsgrad for det enkelte rommet eller den enkelte bygningsdelen, jf. § 2-23. Tilstandsgraden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

* Det gjøres oppmerksom på at herværende rapport er utarbeidet iht. 'Forskrift av ny avhendingslov § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader':
Det skal fastsettes en tilstandsgrad for det enkelte rommet eller den enkelte bygningsdelen, jf. § 2-23. Tilstandsgraden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Dersom et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad TG2 eller TG3, skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også, så godt det lar seg gjøre, gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre visse rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad TG3.´

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskillere	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > dusjbad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1950

Kommentar
Byggeåret er hentet fra Eiendomsregisteret.

Anvendelse
Boligselskapet består av 54 andeler

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte vindusrammer og vinduskarmer i tre med 2-lags isolerglass fra 1986.
Malt vindusramme og vinduskarmer i tre med koblede glass i vegg på dusjbad/wc fra byggeåret.

Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.
Normal tid for vedlikehold av isolerglass er 15-20 år.

Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen vinduer er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere.

Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduene er ikke testet ved åpning, og det vil derfor kunne forekomme avvik på vinduer som ikke er funksjonstestet.

Det er normalt at vindusrammer og vinduskarmer kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av alder og at isolerglassenes normale brukstid som kan forventes er nådd.

Vindu på dusjbad/wc er plassert i våtsonen/dusjsonen. Vinduet er i malt trevirke, vindusutforinger antas å være av våtromsplater belagt med fliser. Det er svakt/tilfredsstillende fall fra vinduet.
TG er satt på bakgrunn av at vinduet av ikke fuktbestandige materialer er plassert i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Moderne vinduer har mer solide tettelister mellom ramme og karm for å ta opp deformasjoner som kan oppstå i treprofilene og treverkets endringer ved bl.a. skiftende luftfuktighet. Moderne vindusrammer oppfyller også strengere krav til varmeisolasjon. Ved alder forvitrer tetningsdetaljene slik at vinduenes opprinnelige U-verdi reduseres.

Vinduskarmer og vindusrammer på dusjbad/wc er malte. Utforinger består av våtromsplater med smøremembraner, belagt med fliser. Svakt/tilfredsstillende fall fra vinduet. Vannsøl mot vindu/utforinger bør av sikkerhetsmessige grunner begrenses.









TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Brannklassifisert/lydisolert B30/DB35 entrédør med glate finerte overflater.

Normal brukstid for entrédør er 30-50 år.
Normal brukstid for balkongdør i tre er 20-25 år.

Døren er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende.
Elementene/materialene har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak.

Døren synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at dørkarmer, lister og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Merknad:
Dører må ved jevne mellomrom justeres.





TG 2 Balkongdør

Balkongdør med malt dørramme, dørkarm og dørblad i tre med 2-lags isolerglass fra 1991.
To-fløyet balkongdør med malte dørrammee, dørkarmr og dørblader i tre med koblede enkle glass på hovedsoverommet.

Normal brukstid for entrédør er 30-50 år.
Normal brukstid for balkongdør i tre er 20-25 år.

Døren er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende.
Elementene/materialene har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak.

Døren synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at dørkarmer, lister og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Merknad:
Dører må ved jevne mellomrom justeres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av alder på balkongdørene og at isolerglassenes normale brukstid som kan forventes er nådd.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet, men det er behov for vedlikehold av utvendige overflater. Dørhåndtak må feste.

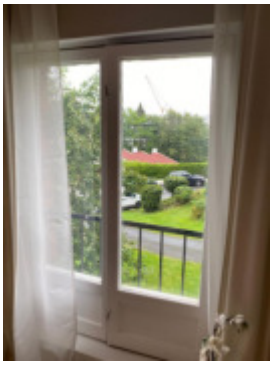


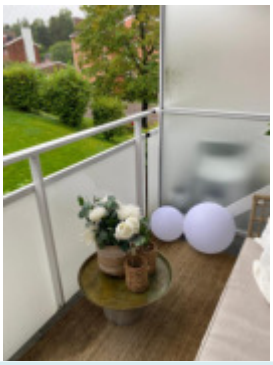
TG 1 Balkonger/terrasser

Solrik overbygget balkong på ca. 6,0m2. med adkomst fra stue/spisestue. Balkongdekket er belagt med treheller. Balkongen er oppført i mur-/betongkonstruksjoner. Rekkverk i aluminium med glassplater. Levegg mellom balkongene.

Fransk balkong med smijernsrekkverk på hovedsoverommet.

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 0 Overflater vegger og himlinger

Pussede og malte mur- og gipsvegger.

Normal tid før maling av veggoverflater er 10-15 år.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje, hvor det kan forekomme enkelte merker/riper. Det er normalt at himlingsoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

*

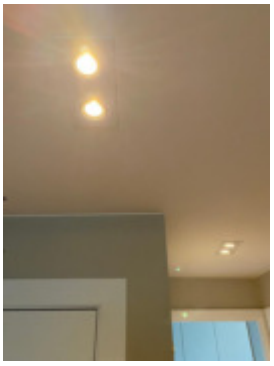
Pussede og malte betonghimlinger.
Nedforede gipshimlinger med innfelte spotter/lamper. (Spotter/lamper er ikke kontrollert).

Normal tid før maling av pussede himlinger er 10-15 år.

Himlingsoverflatene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje, hvor det kan forekomme enkelte merker/riper. Det er normalt at himlingsoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Himlingshøyde i stue/spisestue er oppmålt til ca. 2,43 meter.



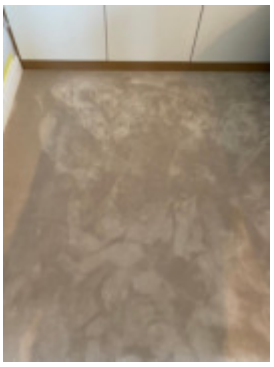
TG 0 Overflater gulv

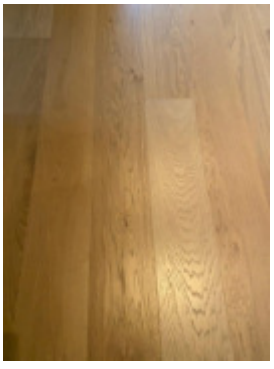
1-stavs eikeparkett i entré/gang, kjøkken, stue/spisestue og lite soverom. Vegg til vegg teppe på hovedsoverommet.

Normal tid før vedlikehold/utskifting av gulv er 20-25 år.

Gulvoverflatene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje hvor det kan forekomme enkelte merker/riper i gulvet. Det er normalt at gulvoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.





TG 2 Etasjeskillere

Tilstandsrapport

Etasjeskillere i armert betong, forventes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Etasjeskillerne er ikke kontrollert for skjevheter/høydeforskjeller, da disse er belagt med parkettgulv. Enkelte setninger kan likevel ha oppstått i gården, som kan ha medført til skjevheter i bygget uten at disse er bemerket.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det kan i eldre bygårder oppleves noe trinnlyd mellom etasjene.
Det er bedret isolering mellom etasjene i nyere bygg.
TG er satt på bakgrunn av generell alder og isolasjonsevne mellom etasjene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Innvendige dører

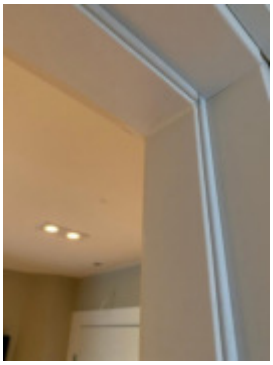
Nye innvendige dører med heltre/MDF-rammer med glatte overflater. Tetningslister i karmer.

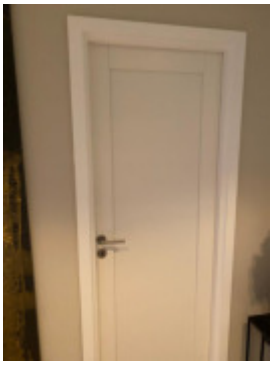
Normal tid før utskifting av dører er 30-50 år.

Dører som er funksjonstestet fungerte tilfredsstillende.

Dørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at dørkarmer, dørrammer og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.



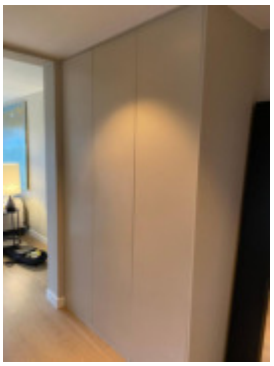


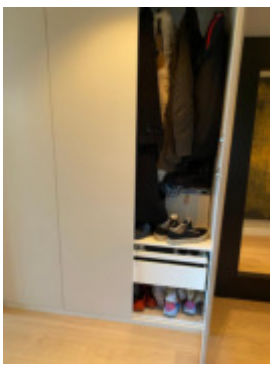
TG 0 Garderober, skap og reoler

Garderobeskap med klesheng, hyller og glatte fronter i entré/gang og hovedsoverom.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

Garderobeskap synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon og er ikke videre vurdert.





Tilstandsrapport



VÅTROM

2. ETASJE > DUSJBAD/WC

Generell

Våtrommet er nyrenovert. Det er iht. eiers egenerklæring utført slukskifte, lagt nytt membran og nye varmekabler, i tillegg til nye fliser og innredninger. Arbeidene er utført av Mesterbad AS, Membranekspressen AS, Prono Eiendom AS og Proff Elektriker AS. Dokumentasjon er innlagt på www.boligmappa.no

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet.

2. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Flisbelagte veggoverflater og pussede og malte overflater.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

*

Nedforet gipshimling med pussede og malte overflater.
Innfelte spotter (spotter er ikke kontrollert).

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:
• Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Det er montert vindu i våtsone.
På bakgrunn av at våtrommet opprinnelig er prosjektert med badekar er vinduet plassert i vegg i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduskarmer og vindusrammer er i våtsone er malte. Utforinger består av våtromsplater med smøremembraner, belagt med fliser.
Svakt/tilfredsstillende fall fra vinduet.
Vannsøl mot vindu/utforinger bør likevel, av sikkerhetsmessige grunner, begrenses.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 0 Overflater Gulv

Flisbelagte gulv.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

2. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 0 Gulvkonstruksjon og fall

Støpt betongdekke. Dusj direkte på gulv i nedsenket dusjsone.
Tilstrekkelig fall mot sluk for lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsonen.
Fall og nivå-/høydeforskjell mellom slukrist og punkt ved terskel er kontrollert med krysslaser og vater.





Tilstandsrapport



2. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 0 **Sluk, membran og tettesjikt**

Synlig åpent sluk i gulv. Synlig plastsluk med klemringsfunksjon og tilfredsstillende membran.

Sluk, membran og tettesjikt er kontrollert og synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Normal tid før utskifting av sluk, membran og tettesjikt er 20-25 år.

2. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 0 **Vegger, membran og tettesjikt**

Veggkonstruksjoner på dusjbad/wc består av utlektede våtromsplater med smøremembraner med pussede og flisbelagte overflater.

Vegger, membraner og tettesjikt synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Normal tid før utskifting av membran og tettesjikt er 20-25 år.

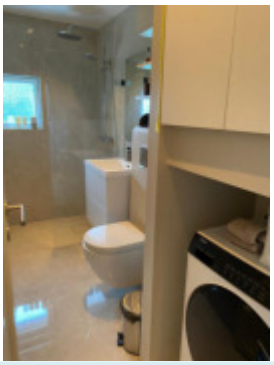
2. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 0 **Sanitærutstyr og innredning**

Dusjbad/wc er utstyrt og innredet med servantskap med glatte fronter og integrerte grep. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Veggspeil. Vegghengt toalett med innebygget sisterne og synlig avrenningshull for lekkasjevann fra innebygget bereder. Dusj med veggmontert blandebatteri, hånddusj/regndusj og dusjvegg i herdet glass. Nisje med opplegg for vaskemaskin og bereder.

Innredninger og utstyr synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon, og det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.





2. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 0 **Ventilasjon**

Elektrisk avtrekksvifte montert i vegg.

Det gjøres oppmerksom på at boligselskapet kan ha egne vedtekter eller regler som ikke tillater montering av mekanisk avtrekk fra rommet.
TG er satt på bakgrunn av at elektrisk avtrekksvifte er montert, ikke om vedtekter eller regler tillater dette eller ei.



2. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 0 **Varme**

Elektriske varmekabler i gulv.

Normal levetid på varmekabler i støpt dekke er 20-25 år.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > DUSJBAD/WC

Hulltaking i tilleggende konstruksjoner

Det er utført søk med Protymeter fuktindikator i våtsoner, i og rundt dusjsonen. Det er ikke registrert eller avdekket fukt i de kontrollerte områdene. En slik operasjon er kun en fuktindikasjon og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll. For fuktkontroll må bakenforliggende veggsystem kontrolleres ved hulltaking, noe som kan være vanskelig å utføre og kan påføre skader på konstruksjoner og membran.

Hulltaking er ikke utført, da det ikke er praktisk mulig å gjennomføre. Tilliggende og bakenforliggende konstruksjoner består av bygningsmessige konstruksjoner og yttervegger. Våtrommet er å anse som nytt da det er renovert i 2024.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Innredning

Kjøkkeninnredning med benkeskap, veggskap og høyskap med glatte fronter med integrerte grep. Benkeplate i kompositttsten. Nedfelt oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Speilbelagte veggoverfater mellom benkeskap og veggskap. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Synlig komfyrvakt. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass og åpen løsning mot spisestue/stue.

Hvitevarer er ikke kontrollert eller vurdert. Kjøkkeninnredning synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.
Innredning synes å ha en normal funksjon og forventet bruksslitasje tatt alder i betraktning.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Integrert avtrekksventilstor med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er kun ventilator med kullfilter på kjøkkenet, og ingen andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ifølge bestemmelser i NS3600 skal TG2 settes dersom det ikke er ventilatorer med direkte utsug/avtrekk til en separat ventilasjonskanal. På tidspunkt for oppføring av denne bygningen var det vanlig med kullfilterventilator på kjøkken i tillegg til mekanisk avtrekk i vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Skjulte rørføringer i plast. Fleksible vannledninger er lagt i trekkerør fra hovedvannsinntak frem til fordelingsstammer i fordelerskap.
Stengeventiler på fordelingsstammer er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende.
Waterguard med automatiske stengeventiler er montert i benkeskap på kjøkken.
Kjøkkenet er flyttet og vannrør er lagt i veggkasse på det minste soverommet.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvann og vedlikeholdet.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

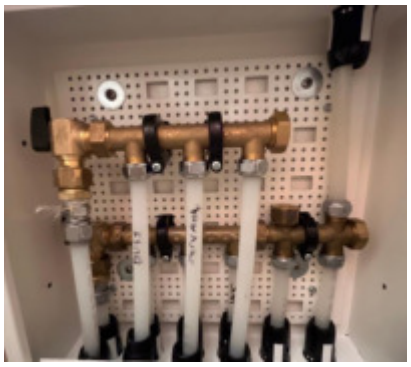
VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Røranlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Felles vannrør i gården er ikke kontrollert.
Tilstanden er ikke videre vurdert da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Tilstandsrapport





TG 0 Avløpsrør

Avløpsrør i plast. Rørføringer er kontrollert i benkeskap på kjøkken og servantskap på dusjbad/wc.
Kjøkkenet er flyttet og avløpsrør er lagt i veggkasse på det minste soverommet.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvann og vedlikeholdet.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Røranlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Felles avløpsrør i gården er ikke kontrollert.
Tilstanden er ikke videre vurdert da dette er boligselskapets ansvarsområde.

TG 2 Ventilasjon

Utlufting/tilluft via vinduer, spalteventiler, veggventiler og balkongdører.

Mekanisk ventilasjonssystem på våtrom. Funksjonstesting er utført og kontrollert og fungerer tilfredsstillende. Kapasitet er ikke kontrollert, da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder. Med mekanisk avtrekk menes avtrekk som suger luften ut av boligen. Dette skaper et undertrykk i boligen, og frisk luft suges inn gjennom tilluftventiler og utettheter i boligen. I mekanisk avtrekksventilasjon med vifte og kanaler er luftskiftet i boligen bedre kontrollert enn ved naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

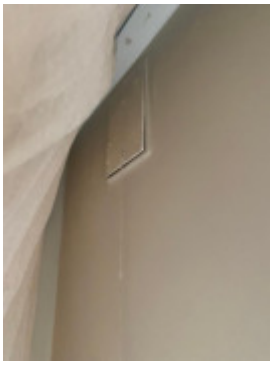
Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
Grunnet nye strengere krav til luftesystemer har termisk oppdriftssystem på generelt grunnlag fått TG2, til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Iht. NS3600 er det kun balansert ventilasjon som kan gis TG0/TG1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bedret luftgjennomstrømning under dørblader bør etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





Tilstandsrapport









Varme

Oppvarming via radiatorer tilknyttet sentralfyring. Eldre radiatorer.

Varmeelementer kan være av varierende kvalitet. Det må påregnes at det over tid vil melde seg behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer der dette finnes. Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.

Varmeanlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen i herværende rapport, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i skap over nisje for vaskemaskin.
Varmtvannsbereder er montert til fast el-punkt med av/på bryter.

Normal levetid for varmtvannsberedere er ca. 20 år.

Andre installasjoner

Calling med døråpner. Internett i bygget.

Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.

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.

Tilstandsrapport

Skjult og åpent elektrisk spredernett.
Sikringsskap med automatsikringer og digital strømmåler er plassert i vegg i felles trappeoppgang.

Stikkprøvekontroll/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,. Den bygningssakkyndige takstingeniøren har hverken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.

Det elektriske anlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Nytt elektrisk anlegg iflg. samsvarserklæring datert 13.09.2024
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Proff Elektriker AS
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Beskrivelse av arbeider er beskrevet i samsvarserklæringen datert 13.09.2024. Arbeidene er sluttført 30.07.2024.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

TG på elektriske anlegg settes ikke, da elektriske anlegget er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Den bygningssakkyndige har ikke løsnet eventuelle beskyttelsesbraketter eller skjerming rundt sikringer. TG settes kun ved manglende samsvarserklæringer, dokumentasjon og åpenbare feil/mangler/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 bygningssakkyndig 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.

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

Tilstandsrapport

Røykvarslere og brannslukningsapparat er observert.

Det skal iflg. forskrift kapitel 2, §7 være montert tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slokkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Som manuelt slokkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Brannslukningsutstyr skal fremvises ved overtagelse. Det anbefales å funksjonsteste røykvarslere ved overtagelse. Brannslukningsapparat bør ikke være eldre enn 10 år, til tross for at pilen står på grønt og forseilingen er intakt.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

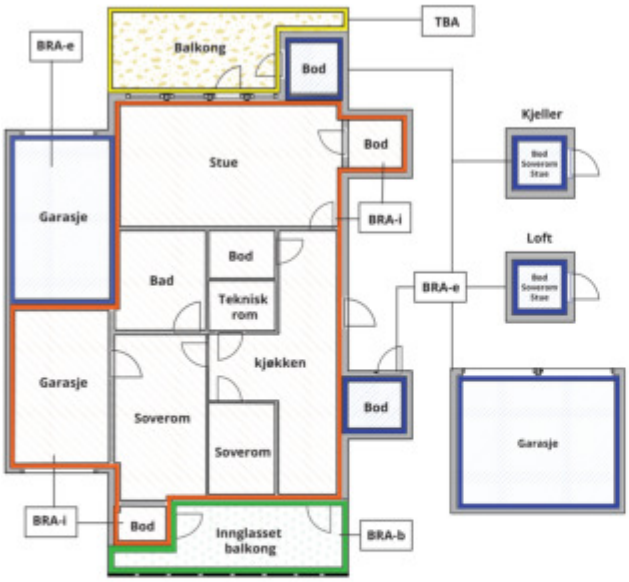
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		7		7	
2. etasje	64			64	6
Loft		10		10	
SUM	**64**	**17**			**6**
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Boder	
2. etasje	Entré/gang, dusjbad/wc, kjøkken, stue/spisestue, 2 soverom		
Loft		Bod	

Kommentar

Alle areal er ca. mål og er oppmålt/kontrollmålt på stedet. Areal oppgis alltid i hele kvadratmeter i rapporten, og grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Alle arealer er oppmålt med håndholdt lasermåler, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene i NS 3940:2023. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygningssakkyndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Loftet har skråtak. Arealet beregnes ut i fra måleverdige deler og et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 meter eller mer i en bredde på minst 0,60 meter. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 meter utenfor høyden 1,90 meter målt mot skråhimling. Bodene tildeles av boligselskapet.

Boligen har overbygget balkong som inngår i TBA arealet. Balkongen er oppmålt til ca. 6m2., og er oppmålt fra innsiden av rekkverket.
Boligen har ved befaring bruksrett til to boder i kjeller på 2,6m2. og 2,7m2., og én bod med skråtak på loft på ca. 9,7m2. Oppmålt gulvareal er ca. 15,7m2. Bruksretten til boder kan av boligselskapet endres i fremtiden, og selger/takstingeniøren kan derfor ikke holdes ansvarlig for senere endringer.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens eier har fjernet lettvegger som omslutter soverom ved stue. Dagens eier har videre flyttet kjøkkenet ut i dagens stue/spisestue, og omdisponert opprinnelig kjøkken til soverom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Gjennomgående oppussing av leiligheten med nye overflater, nytt kjøkken og nyrenovert våtrom, samt oppgradering av det elektriske anlegget.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	64	0

Kommentar

Leilighet	Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom vil med tid utgå ifbm. de nye reglene for arealmåling.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2024	Jan Nicolai Aamot	Takstingeniør
	Eier fremviste og ga opplysninger om boligen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	516		0	44072.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Geologsvingen 4

Hjemmelshaver
Øvre Ullern Boligselskap AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Eier av adkomstdokumenter
H0201/Øvre Ullern Boligselskap AS	H0201	Oscar Philip Eriksen Lohne

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Andel fellesgjeld
9	225 492

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Praktisk og lys 3-roms endeleilighet med solrik overbygget balkong. Eiendommen er beliggende i et attraktivt og veletablert boligområde på Ullern. Området består i hovedsak av boligblokker og småhusbebyggelse med omkringliggende grøntareal. Boligen ligger i et barnevennlig område med lite biltrafikk. Gode tur- og rekreasjonsmuligheter i Mærradalen turstier, samt bilfri turvei til Røa, Bogstad og Sørkedalen/Nordmarka. Ellers kort vei til Blokkajordet balløkke med fotball- og tennisbaner, Ullern Idrettspark, Lilleaker banen, treningssenteret Ullern trening og Øraker idrettshall. Ballplass og lekeplass på selskapets fellestomt, med skøytebane og akebakke på vinteren.

Dagligvareforretning i nærområdet, ellers er det Coop Prix og Kiwi på Lilleaker og Matkroken Bestum. Apotek på Radiumhospitalet og Lilleaker og kort vei til CC Vest.

Offentlig kommunikasjon med T-bane på Ullernåsen og buss ved Radiumhospitalet, begge deler med kort gangavstand.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning.
For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning.
For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område.

Om tomten

Pent opparbeidet fellesområde mellom bebyggelsen. Asfalterte gang, ellers er det plener, prydbusker og diverse beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Månedlige felleskostnader er opplyst å utgjøre kr. 5.731,-. Felleskostnadene er ikke spesifisert, men inkl. bl.a. strøm og renhold i fellesarealer, gårdsbestyrelse, komm. avgifter, forsikring, felles vedlikehold og generell drift av boligselskapet.

Parkering

Det medfølger én garasje i felles garasjerekke. Garasjen er eldre og benyttes i hovedsak for lagring, da disse er beregnet på minre/eldre biler. Garasjerekken er ikke besiktiget.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fåes ved henvendelse til Ligningskontoret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7112767			

Kommentar
Felles bygningsforsikring i regi av boligselskapet. Forsikringspolise er ikke fremlagt. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer		Informasjon om eier	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Boliginformasjon om felleskostnader, andel formue/gjeld og forsikringsselskap	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	13.08.2024	Eiers egenerklæring om boligen	Gjennomgått	7	Nei
Statens Kartverk		Informasjon om tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring elektro		Opplysninger fra utførende entreprenør/samsvarserklæringer	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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 dampsperren 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

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

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

• 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 godkjennelse 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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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/personvernerklaering/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/OI1451

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	159240677

Adresse	Geologsvingen 4		
Postnummer	0380	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2023	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	1år0mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Tryg Forsikring	**Polise/avtalenr.**	7112767
Selger1fornavn	Oscar Philip Eriksen	**Selger1etternavn**	Lohne

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Promo Eiendom AS, Mester Bad AS, Membransekspressen AS, Proff Elektrikker AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Badet er totalrehabilitert i 2023/2024 med nytt rør i rør system, og nytt sluk fra Mester Bad AS. Bygging av bad er utført i regi av Promo Eiendom AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Sluket er nytt (utført av rørlegger, Mester Bad AS, i 2023). Membran utført av Membransekspressen AS, i 2024.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 25.09.2024

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Proff Elektrikker AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Det elektriske anlegget er nytt.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Samsvarserklæring gitt av Proff Elektriker AS, org.nr.: 912575721, elvirksomhets-ID: 912588092. Lagt til i boligmappa.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 25.09.2024

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
25.09.2024

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom 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 avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge 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 Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Lohne, Oscar Philip Eriksen

Signert av

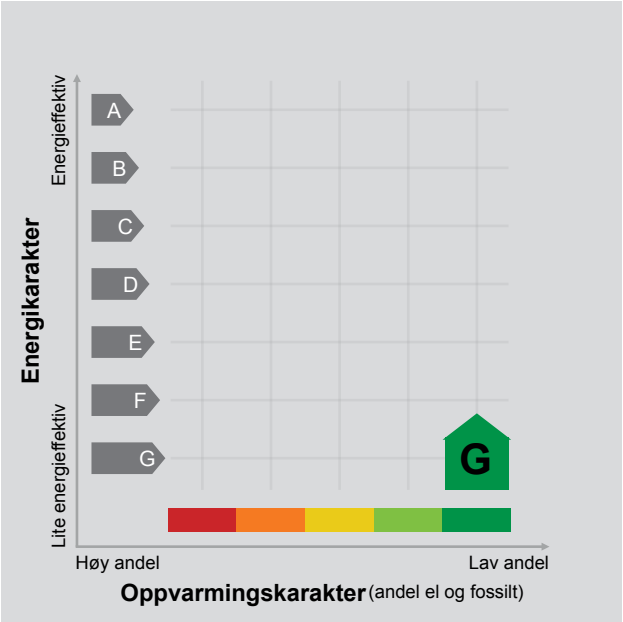
This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
25.09.2024

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Geologsvingen 4
Postnummer	0380
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	516
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80070926
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-30678
Dato	26.09.2024



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

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

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)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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	1954
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	81
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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. Montér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: 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 9: 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.Kjøl - 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 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 13: 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 14: 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 innetemperaturen 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 15: 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 innetemperaturen 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: 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 vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

NABOLAGSPROFIL

Geologsvingen 4

Nabolaget Bjørnsletta/Ullernåsen søndre - vurdert av 96 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Bestum skole (1-7 kl.) 535 elever, 22 klasser	15 min 1.1 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 664 elever, 32 klasser	16 min 1.1 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) 150 elever, 14 klasser	18 min 1.2 km
Lilleaker skole (1-7 kl.) 377 elever, 17 klasser	23 min 1.7 km
Øraker skole (8-10 kl.) 402 elever, 22 klasser	26 min 1.9 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	13 min 0.9 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	8 min 6.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ullernåsen Linje 1, 2, 3, 5	3 min 0.2 km
Radiumhospitalet Linje FB3, 23, 24, 28, 260E	8 min 0.6 km
Ullern Linje 13	16 min 1.2 km
Lysaker stasjon Totalt 10 ulike linjer	8 min 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 9.7 km

BARNEHAGER

Hasselkroken Kanvas-barnehage (1-5... 80 barn	2 min 0.2 km
Mærradalen barnehage (1-5 år) 25 barn	6 min 0.5 km
Slalåmveien barnehage (1-5 år) 60 barn	13 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Joker Ullern	2 min
Ullern Dagligvare	12 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

VARER/TJENESTER

Lilleaker butikksenter	26 min
Sykehusapoteket v/Radiumhospitalet	12 min
CC Vest Vinmonopol	8 min

SPORT

Ullern videregående	12 min
Bestum skole	15 min
Ullern Trening	10 min
SATS Hoff	24 min

«Kort vei til sentrum, bra infrastruktur og nærhet til skog og mark.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Gateparkering
Lett 88/100

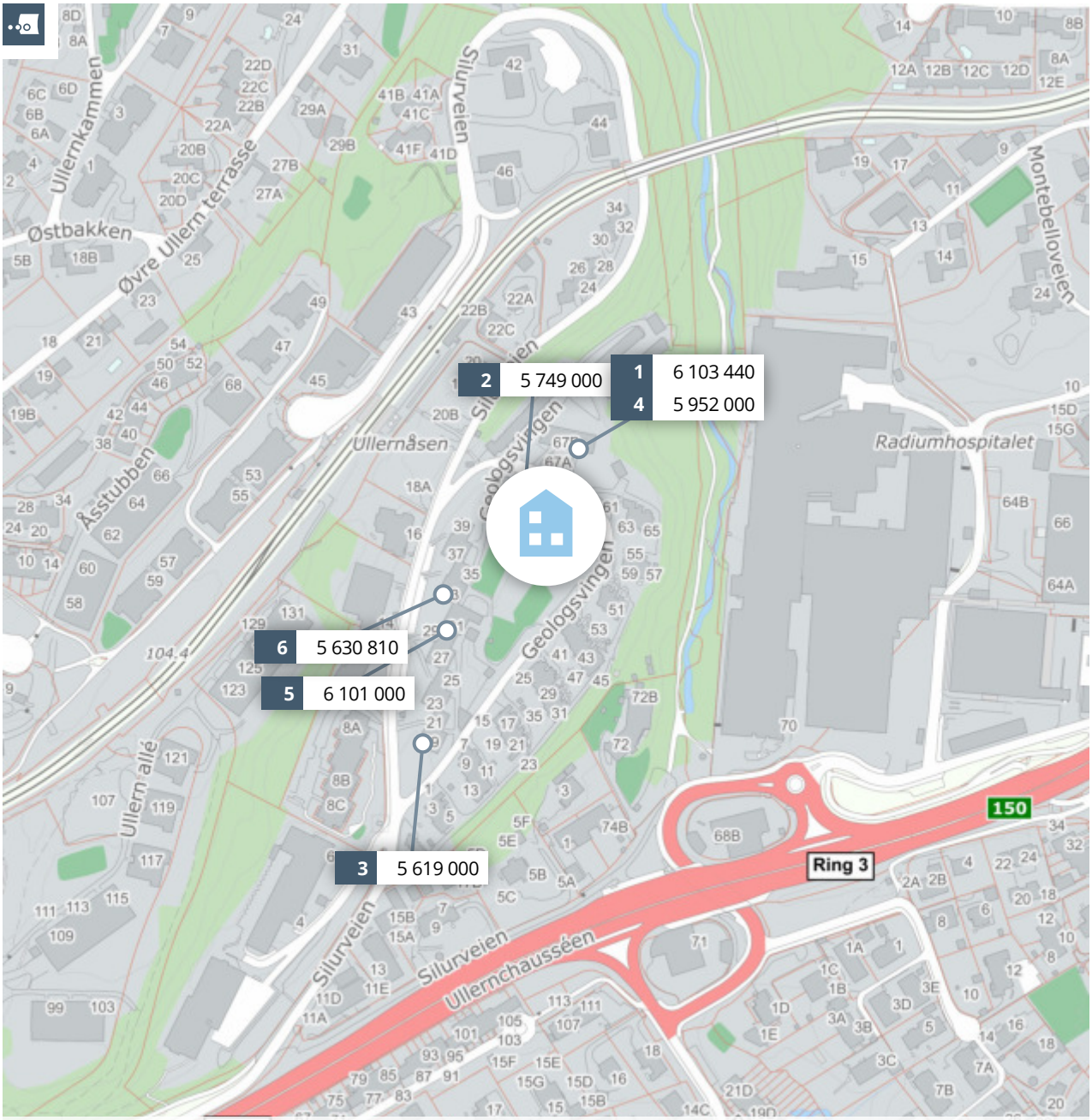
PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

GEOLOGSVINGEN 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 30.09.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Michael R. Øistad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Geologsvingen 4, 0380 OSLO

Aksjeleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1950

GNR 28 BNR 516 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BJØRNSLETTA

Verdivurdert til

6 200 000

212 718	6 412 718	100 199
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	64 m²
BRA	81 m²
Byggeår	1950

Fellesutgifter	5 731
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Geologsvingen 67 A 69 m² 1959 4. etg 2 sov	05.06.2023	5 690 000	**5 825 000**	278 440	6 103 440	**88 456**
2 Geologsvingen 6 63 m² 1955 1. etg 2 sov	23.05.2023	5 300 000	**5 450 000**	299 000	5 749 000	**91 254**
3 Silurveien 19 62 m² 1952 3. etg 2 sov	09.01.2024	5 290 000	**5 350 000**	269 000	5 619 000	**90 629**
4 Geologsvingen 67 A 70 m² 1959 3. etg 2 sov	03.07.2023	5 650 000	**5 650 000**	302 000	5 952 000	**85 029**
5 Silurveien 29 70 m² 1954 4. etg 3 sov	27.08.2024	5 950 000	**5 800 000**	301 000	6 101 000	**87 157**
6 Silurveien 33 63 m² 1960 2. etg 2 sov	19.04.2024	5 200 000	**5 350 000**	280 810	5 630 810	**89 378**

Geologsvingen 4 - en luftig og lekker 3-roms aksjeleilighet i rolige og særdeles attraktive omgivelser. Her bor man i umiddelbar nærhet til matbutikk og T-banestasjon, samt med kort vei til gode tur- og rekreasjonsmuligheter i Mærradalen. Videre kan eiendommen skilte med grønne, sosiale og nydelige fellesarealer, en overbygget, solrik balkong og en egen garasje i felles rekke.

Leiligheten er stilfullt oppgradert i 2024, og fremstår med delikate fargevalg, lun atmosfære og påkostede løsninger. Stuen og kjøkkenet danner et innbydende allrom med møbleringsfrihet, og kjøkkenet fra 2024 er velutstyrt og elegant. Videre er det et nydelig bad fra 2024, en pen entré og to lune soverom. Flere rom har plassbygde skapløsninger, og lagringsplass finnes i tre disponible boder i bygget.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

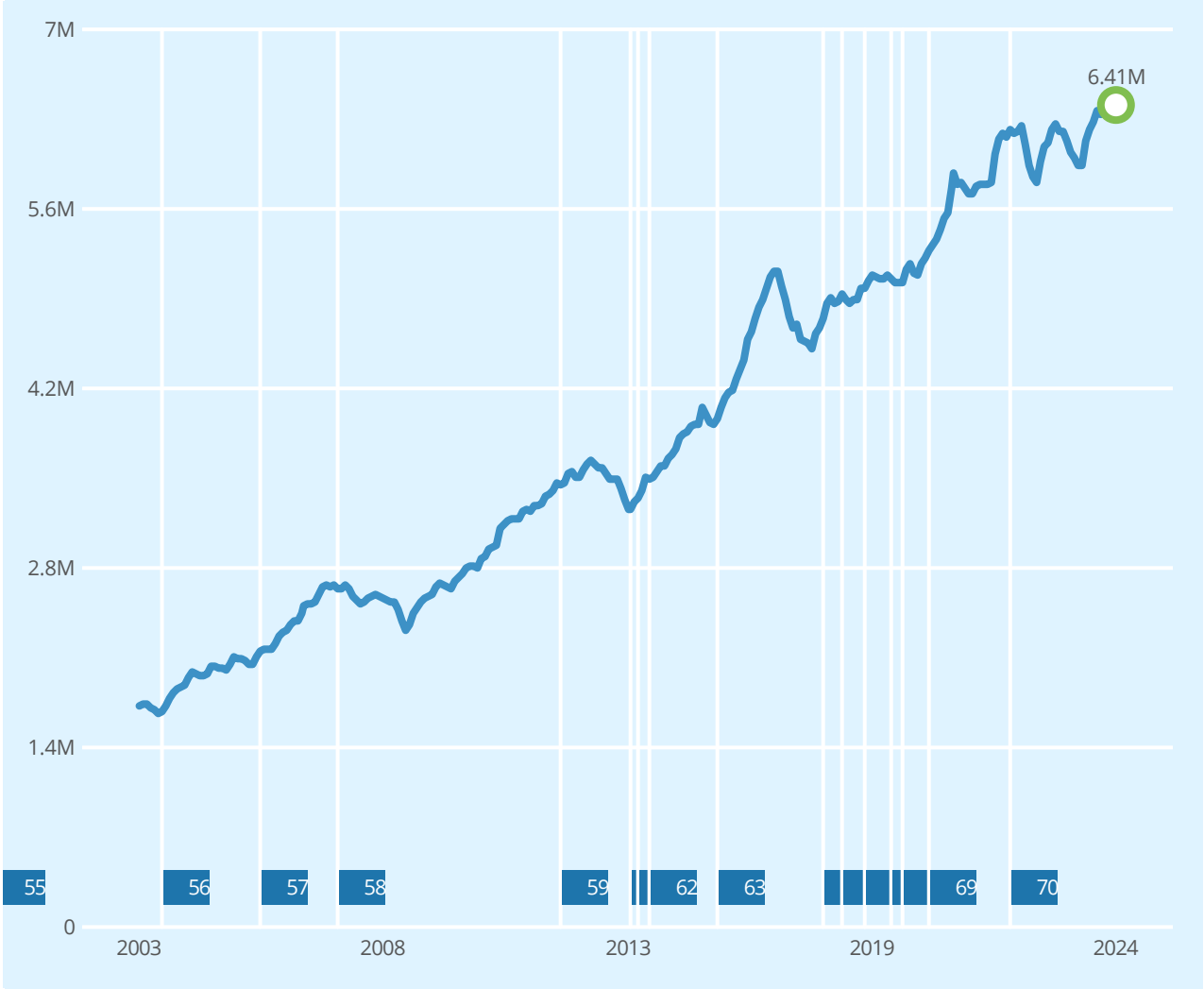
PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Dyve og Partnere AS 30.09.2024

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus
2 Rekkehus
3 Rekkehus
4 Rekkehus
5 Blokk
6 Rekkehus
7 Rekkehus
+63 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i BJØRNSLETTA grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

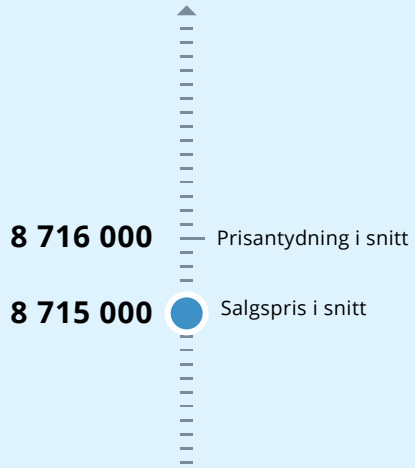


Annonsene har i snitt ligget ute i

48
dager

Leiligheter solgt i BJØRNSLETTA grunnkrets siste 3 mnd

17
leiligheter solgt

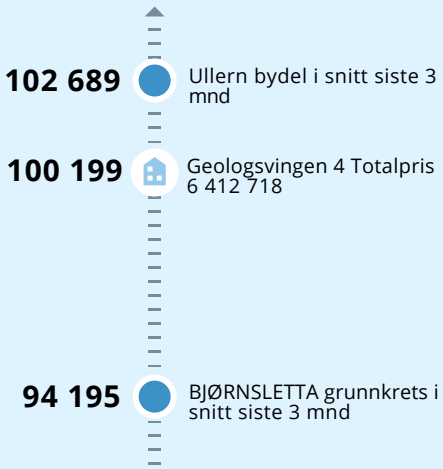


Solgt i snitt i løpet av

22
dager

for 0.4% under prisantydning

Analyse m²-priser



OPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Dyve & Partnere v/Michael R. Øistad
Pb 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: WM120_3003722@usermail.webmegler.no

8074161 7388/80 25.09.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 24.09.2024.

Selskapsnr: 7388 Øvre Ullern Boligselskap As,
Organisasjonsnr: 921.447.264 ,
Aksjonær: Oscar Philip Eriksen Lohne
Leieobjektnr: 80
Aksjeboenhetsnr: 00009
Adresse: Geologsvingen 4, 0380 OSLO
Hjemmeside: http://www.oubs.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei - styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Boligselskapets forsikring: Tryg Forsikring - polisenummer 7112767.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapporten.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Det er gjennomført rehabilitering av eksiterende balkonger i blokkene. I tillegg er det satt opp 11 nye balkonger, se innkalling og protokoll fra generalforsamling 26 mai 2015. Utomhusarbeider skal ferdigstilles. Styret kan kontaktes vedrørende fremdrift av prosjektet.
- Det er etablert 6 p-plasser for El-bil infrastruktur inklusiv ladestolper for rotasjon blant beboere som har behov for å lade
- Garasjene i boligselskapet er knyttet til 2 frittstående eksterne garasjelag. Garasjene er prviat eide og kan følge ved salg, de kan ikke omsettes til andre enn aksjonærer i Øvre Ullern BS AS. Kontakt styret styret@oubs.no ved eventuelle spørsmål.
- P- plasser til leie. Ingen p- plasser følger med ved overtagelse av leilighet/rekkehus. Kjøper må søke om p -plass til styret@oubs.no - Gjelde kat 002.
- Vedtektsendring av §3 på generalforsamling 13.06.17. Det er nå vedtektsfestet at aksjer og innskudd bare kan overdras sammen og slik at overdragelse av aksjer samtidig innebærer overdragelse av innskudd. Innskuddet er ikke rentebærende og kan ikke sies opp av aksjonæren. Det er altså melding fra panthaver til selskapet v/forretningsfører som etablerer rettsvern for panthaver. Andelsobligasjonen er ikke lenger nødvendig ved eierskifter/transport.
- Eiendomsskatt innkreves separat i de måneder de forfaller. Dette er ikke en del av de månedlige felleskostnader, men ilegges de aksjonærer som særskilt berøres av eiendomsskatt
- Parkeringsleie innkreves månedlig over felleskostnader f.o.m. april med hhv kr 125 og kr 250 fra de som leier parkeringsplass. Strømforbruk blir utfakturert etterskuddsvis og kvartalsvis etter faktisk strømforbruk.
- P-plass/kat 002 følger ikke leilighet ved salg, ettersom det er ventelister på de. Styret håndterer dette.
- Balkonglånet er blitt fordelt etter korrekt brøk, ref GF 23/24. Det er er avdragsfrihet på balkonglånet ut 2024. . Fra 01.01.25 vil avdragene løpe og felleskostnadene må økes for å dekke avdragene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (25.09.24)
* OBOS08-98207732850	A	22.500.000,-	24 år 7 md.	12	01.01.2025	Flyt	5,80%
* OBOS09-98208277383	A	10.487.037,-	24 år 7 md.	12		Flyt	5,80%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.731,– pr. md.
Herav:

Oppvarming	1.196,-
Felleskostnader	3.646,-
Trappevask	170,-
Lån	719,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 5.896,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice pr telefon 22 86 56 25, for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	51,-	11.376,-	0,-	225.492,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* OBOS08-98207732850	137.097,-	673,-
* OBOS09-98208277383	75.621,-	496,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 213.000,- (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.09.2024

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ajay Paul Singh tlf.22 86 83 13 ev. pr. e-post: ajay.paul.singh@obos.no.

Verdidokument/pantheftelser:

Fremkommer av pantattest, som følger vedlagt.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler om salg:

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t. (alle prisene er inkl. mva):

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5 250,- samt kr 450,- for pantattest.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 9 688,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 000,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS
Postadresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS, Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Eierskifterelaterte tjenester 2024

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

VEDTEKTER

VEDTEKTER

for Øvre Ullern Boligselskap AS
Org.nr. 921 447 264

Senest endret i generalforsamling 23.05.19, 21.06.2023, 25.6.2024.

§ 1 Navn

Selskapets navn er Øvre Ullern Boligselskap AS.

§ 2 Formål og forretningskontor

Selskapets formål er å gi dets aksjeeiere bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom gnr. 28 bnr. 516 i Oslo, samt drift og vedlikehold av denne eiendommen. Selskapets forretningskontor er i Oslo.

§ 3 Aksjekapital og aksjeeiere

Aksjekapitalen er kr. 108.000,- fordelt på 135 aksjer à kr. 800,- fullt innbetalt og lydende på navn.

Til hver aksje hører det et innskudd. Innskuddet gir ikke rett til rente og kan bare kreves tilbake dersom selskapet oppløses. Retten til innskuddet kan ikke skilles fra aksjen. Ved overdragelse av aksje overføres samtidig retten til innskuddet til ny eier. Tilknytningen mellom aksjene og innskuddene er slik:

Beløp kr.	**Aksjenummer**
14000	62, 123
16000	21, 33, 46, 104
21100	31, 32, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 49, 51, 59, 60, 63, 74
21400	2, 4, 6, 7, 24, 45, 50, 52, 53, 54, 64, 65, 66, 67, 68, 70, 71, 72, 73, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 89, 108, 133, 134
21600	9, 115, 118, 119, 120, 121, 122, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131
24300	10, 11, 12, 34, 35, 36, 47, 48, 55, 56, 57, 61, 69, 96, 117
25700	3, 26, 38, 58, 83, 84, 85, 86, 87, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 105, 106, 107, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 116, 135

§ 4 Overdragelse av aksjer

Aksjer kan fritt overdras. Overdragelse skal meldes skriftlig til styret og/eller selskapets forretningsfører før overdragelse finner sted.

Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått

samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

§ 5 Boretten

Til hver aksje er det knyttet enerett til bruk av en bestemt bolig i selskapets eiendom, rett til å bruke eiendommens fellesarealer til det de er tenkt til eller vanlig brukt til, og annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Generalforsamlingen kan fastsette nærmere regler for bruken av eiendommens fellesarealer. Forslag om omdisponering av selskapets fellesarealer skal godkjennes av generalforsamlingen.

En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Aksjeeiere med bruksrett til Rekkehus har eksklusiv rett til bruk av det tilliggende uteareal (hageareal) som naturlig tilhører hvert hus. Ved tvilstilfelle fastsetter styret arealet. På utearealet må aksjeeieren ikke ha beplantning eller innretninger som er til sjenanse eller unødvendig ulempe for bruker av naborekkehusene. Vesentlige inngrep i terreng, bygging av skillemur, levegg, terrasser eller andre tiltak må ikke iverksettes uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Aksjeeiere med bruksrett til bolig med godkjent terrasse på marknivå har eksklusiv rett til å bruke terrassen og fellesarealet i terrassens utstrekning.

Styret kan sette vilkår for tiltak som nevnt i annet ledd. Aksjeeiere som med eller uten styrets samtykke gjør vesentlig inngrep i terreng, bygger skillemur, levegg, terrasse, eller som gjennomfører andre liknende tiltak, har ansvaret for å vedlikeholde tiltaket. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuell fornyelse.

Alle beboere i boligselskapet har et felles ansvar for å vedlikeholde og bevare de grønne arealene i boligselskapet. Dette innebærer å respektere og bidra til opprettholdelsen av grøntområdene slik at de forblir hyggelige og funksjonelle for alle beboere. Alle beboere er pålagt å unngå handlinger som kan forårsake skade eller forringelse av disse områdene. Det er forstått at hvert medlem av boligselskapet, forplikter seg til å respektere dette og bidra til fellesskapets beste.

§ 6 Bruksoverlating

I forhold til boligselskapet kan bare den som bor eller skal bo i boligen, bli eier av sameieandel i aksje på annen måte enn ved arv. Eier flere en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruken av boligen dersom en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

Aksjeeier kan ikke overlate bruke av boligen til andre uten samtykke fra styret utover det som følger av denne paragraf.

En aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan aksjeeieren overlate bruken av hele boligen til andre for opptil 3 år dersom aksjeeieren selv, hans ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller

fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Aksjeeieren kan for øvrig med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom:

- Aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
- Aksjeeieren er en juridisk person
- Et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, eller
- Det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandslovens § 3, annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Har boligselskapet ikke sendt svar på en skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden er kommet frem til selskapet, skal brukeren anses som godkjent.

Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikt i forhold til boligselskapet. Aksjeeieren skal holde styret orientert om hvor man kan få tak i ham så lenge bruken av boligen er overlatt til andre.

I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

I henhold til borettslagslovens §5-4 er det tillatt med korttidsleie i boligseksjonen opptil 30 dager årlig.

§ 7 Opphør av bruksrett

Alle bruksretter til boligen faller bort når aksjen skifter eier.

§ 8 Bruk av bolig og fellesareal

Aksjeeieren skal behandle boligen, fellesareal, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet.

Skade på boligen som må antas å være dekket av selskapets bygningsforsikring og skade som berører, eller kan tenkes å berøre, felles bygningsdeler skal uten opphold meldes til styret eller til selskapets vaktmester.

Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet enn boligformål.
Styret og/eller generalforsamlingen skal fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt.

Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 9 Aksjeeiers vedlikeholdsplikt

Aksjeeieren skal holde boligen forsvarlig ved like. Vedlikeholdet omfatter slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, tekniske apparater og innvendige flater i boligen.

Vedlikeholdet omfatter også om nødvendig, reparasjon eller utskifting av slikt som rør, vann- og radiatorkraner, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, inngangsdør og innvendige dører med karmer, sluk på baderom med grenrør frem til felles avløpsstamme, eventuelle varmekabler og membran i våtrom.

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

Vedlikeholdet omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til boligen, men ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærere, veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdet omfatter overflatebelegg (fliser eller lignende) på balkonggulv eller markterrasse. For boliger med markterrasse omfatter vedlikeholdet også overflatebelegg og rekkverk.

Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Aksjeeieren plikter å rette seg etter de bestemmelser som selskapet måtte fastsette for vedlikeholdet.

Aksjeeieren må ikke foreta inngrep i bærende konstruksjoner eller foreta inngrep eller gjøre forandringer i felles bygningsmessige bestanddeler eller gjennomføre andre vesentlige endringer i boligen, herunder rominndelingen, uten etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Dette gjelder selv om tiltaket ikke krever tillatelse etter plan –og bygningsloven. Aksjonær som ønsker å gjøre slike endringer i egen bolig skal søke styret om forutgående skriftlig samtykke. Styret kan gi godkjennelse for tiltakene på det vilkår at aksjonæren søker og innhenter tillatelse dersom det er nødvendig. Styret kan også sette andre saklige vilkår for tillatelsen, herunder at aksjonæren erklærer at han er økonomisk ansvarlig for eventuelle skader som arbeidene måtte påføre boligselskapets eiendom, og videre at han bærer vedlikeholdsansvaret for endringene, og risikoen for mulige feil eller mangler som kan tilbakeføres til endringsarbeidene. Aksjonærens

erklæring utstedes i et eksemplar til hver av partene. Ved eventuelt salg plikter aksjonæren å orientere kjøper om erklæringen.

Aksjeeiere med bruksrett til Rekkehus har rett til å bygge på boligen i samsvar med et av de utbyggingsalternativer, og i samsvar med de vilkår, som er vedtatt i selskapets generalforsamlinger henholdsvis 20.mars 1996 og 24.februar 1997 og 17. mars 1997.

Leilighet 93 i Geologsvingen 7 overtar vedlikeholdsansvaret for sin carport med fundament og tilhørende bod.

Byggearbeidene må ikke påbegynnes før det foreligger skriftlig samtykke fra styret og tillatelse fra Plan- og bygningsetaten.
For aksjeeiere med bruksrett til rekkehus gjelder bestemmelsen i leddet foran dersom det ønskes å endre bruk av kjellerrom til rom for varig opphold.

Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

§10 Selskapets vedlikeholdsplikt

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner.

Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

§ 11 Forsikring - egenandel

Selskapets bygninger holdes forsikret gjennom en felles ~~huseier~~bygningsforsikring. Hver aksjeeier må tegne egen innboforsikring.

Dersom selskapets bygningsforsikring benyttes skal aksjeeier betale egenandelen dersom denne skyldes manglende vedlikehold fra aksjeeier og vilkårene etter borettslagslovens §5-13 er oppfylt (kontrollansvar).

§ 12 Felleskostnader

Felleskostnadene i boligselskapet, med unntak for fyring og trappevask, fordeles mellom aksjeeierne etter type og størrelse på den boligen som bruksretten er knyttet til. Fordelingen fremgår av voldgiftsnemdsavgjørelse av 8.juli 1964, samt generalforsamlingsvedtak av 11.4.1994.

4 værelsers leilighet i rekkehus Faktor/fordelingsnøkkel:	117/14285
4 værelsers leilighet i kjedehus Faktor/fordelingsnøkkel:	112/14285 + fyring
3 værelsers leilighet i Geologsvingen 67 Faktor/fordelingsnøkkel:	105/14285 + fyring
3 værelsers leilighet i punkthus Faktor/fordelingsnøkkel:	103/14285 + fyring
3 værelsers leilighet i Silurveien 19 Faktor/fordelingsnøkkel:	103/14285 + fyring
3 værelsers leilighet i kjedehus (stor) Faktor/ fordelingsnøkkel:	100/14285 + fyring
3 værelsers leilighet nr. 55 i Silurveien 37, 1. etg. Faktor/ fordelingsnøkkel:	98/14285 + fyring
3 værelsers leilighet i kjedehus (liten) Faktor/ fordelingsnøkkel:	88/14285 + fyring
2 værelsers leilighet i Geologsvingen 67, 1.etg. Faktor/ fordelingsnøkkel:	65/14285 + fyring

Fyringskostnadene fordeles etter areal med følgende fordelingsnøkkel.

4 værelsers leilighet i kjedehus	71/6717
3 værelsers leilighet i Geologsvingen 67	69/6717
3 værelsers leilighet i punkthus	65/6717
3 værelsers leilighet i Silurveien 19	65/6717
3 værelsers leilighet i kjedehus (stor)	65/6717
3 værelsers leilighet nr. 55 i Silurveien 37	65/6717
3 værelsers leilighet i kjedehus (liten)	58/6717
2 værelsers leilighet i Geologsvingen 67, 1.etg.	49/6717

Rekkehus som påbygd/tilbygd, skal fra det tidspunkt endringen er ferdigstilt ha et tillegg i fellesutgiftene. Tillegget settes til gjeldene beløp per kvm basert på areal 80 kvm, multiplisert med en faktor på 0,2, multiplisert med antall kvm. påbygd areal. Tillegget reguleres i tråd med styrets/generalforsamlingens vedtak om endringer av de ordinære felleskostnadene.

Styret fastsetter hvor mye hver aksjeeier skal betale hver måned til dekning av felleskostnader på grunnlag av forventede (budsjetterte) driftskostnader.

§ 13 Selskapets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav som følger av selskapsforholdet, har selskapet panterett i aksjen fremfor andre heftelser. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning blir vedtatt gjennomført.

§ 14 Styret og dets vedtak

Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3-4 andre styremedlemmer. Det skal i tillegg velges ett varamedlem.

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Valgperioden for styrets medlemmer er to år, og for varamedlemmet ett år. For å sikre kontinuitet i styrearbeidet skal funksjonstiden for styremedlemmer reduseres til ett år for styremedlem 3 eller 4 dersom det velges flere enn to styremedlemmer på en generalforsamling.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styret og blant dem leder eller nestleder er til stede. I tilfelle av stemmelikhet har styrelederen dobbeltstemme.

Styret holder møter så ofte det er nødvendig. Det skal føres protokoll for styremøtene.

§ 15 Representasjon og fullmakt

Selskapet tegnes av styrets leder og ett av styremedlemmene i fellesskap. Styrets leder og den styret utpeker har i fellesskap bank- og postfullmakt.

§ 16 Generalforsamling

Ordinær generalforsamling holdes innen 30. juni hvert år. Innkalling til generalforsamling skjer med minst 8 ~~14~~ dagers skriftlig varsel. I innkallingen angis de saker som skal behandles. Foreslås endring av vedtektene må innholdet av forslaget gjengis i innkallingen.

Årsoppgjøret og revisjonsberetningen skal vedlegges innkallingen. Sak som en aksjonær ønsker behandlet på generalforsamlingen, må være meddelt styret i så god tid at den kan medtas i innkallingen. Er innkallingen allerede sendt ut, skal det foretas ny innkalling eller tilleggsinnkalling dersom det er minst 1 måned igjen til generalforsamlingen skal holdes.

Styret kan innkalle til ekstraordinær generalforsamling. Aksjeeiere som representerer minst 10 % av aksjekapitalen samt selskapets revisor, kan kreve at styret innkaller til ekstraordinær generalforsamling til behandling av et bestemt angitt emne.

§ 17 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Den ordinære generalforsamlingen skal behandle og avgjøre følgende:

- Godkjenning av årsregnskapet
- Godkjenning av eventuell årsberetning~~en~~ fra styret
- Valg av styre
- Valg av representant til styret i barnehagen og vararepresentant
- Valg av valgkomité
- Valg av revisor
- Fastsettelse av styrets honorar
- Andre spørsmål som i henhold til lov, vedtekter eller innkallingen skal behandles på generalforsamlingen.

§ 18 Stemmerett, fullmakt, møteledelse og protokoll

På generalforsamlingen har hver aksjeeier en stemme. Aksjeeieren møter personlig eller ved fullmektig som medbringer skriftlig fullmakt. For aksjer med flere eiere kan de bare avgis en stemme.

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

Foruten saker som nevnt i §17 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen. Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

§ 19 Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

ORDENSREGLER

ORDENSREGLER
ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS

Ordensreglene har til hensikt å skape *gode forhold* innen boligselskapet. Vi vil oppnå dette ved at ordensreglene bli fulgt og alle opptrer med hensyn og forståelse.

Ordensreglene er et supplement til boligselskapets vedtekter. Styret kan ved rundskriv eller ved oppslag supplere husordensreglene. Disse supplementer skal gjelde på samme måte som ordensreglene bestemmer.

1. FRIAREALER

1.1 Motorkjøring er forbudt på alle stikkveier.

1.2 Parkering av motorkjøretøyer på boligselskapets område, må bare skje på de anviste parkeringsplasser.

1.3 Alle beboere anmodes om å parkere kun *på den ene siden av Geologsvingen* om vinteren. Dette for at kommunens brøytebiler skal få ryddet veien.

1.4 Alle som ferdes på området må benytte boligselskapets *eiendeler* og grøntareal på en anstendig måte. Det er enhver beboers plikt å verne om plener og beplantning.

1.5 Man skal kun benytte de opparbeidede stikkveier til husene og unngå at det blir laget snarveier utenom disse.

1.6 Beboere av Klatrehusene" skal holde sine haver og inngangspartier i alminnelig orden (klippe plener, hekker, osv.).

1.7 Beplantning av trær som i størrelse og omfang kan bli til sjenanse for andre beboere skal godkjennes av styret FØR beplantning skjer. Også omfattende beskjæring av trær skal forelegges styret.

1.8 Ballspill skal fortrinnsvis skje på lekeplassen.

2. RENHOLD AV YTRE OMRÅDER (AVFALL, ETC.)

2.1 Enhver *forurensning* av friarealer, stikkveier, osv. er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere.

2.2 Boligselskapet besørger bare renovasjon av husholdningsavfall. Avfallet skal pakkes inn av hensyn til lukt og sene håndtering, før det kastes i anbrakte beholdere. Påse at lokket alltid er lukket når du forlater beholderen. Avfall må aldri settes i oppgangene. Papir, aviser, etc. skal bare legges i en papircontainerene. Alt annet avfall – kartonger, møbler, bygningsrester og lignende – må beboerene besørge fjernet selv. Slike ting må ikke plasseres i eller ved søppelbeholderene.

3. BANKING / LUFTING

3.1 Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy fra vinduer eller balkonger. Banking av tepper o. l. skal foretas ved de oppsatte bankestativer.

3.2 Det er ikke tillatt å tørke tøy ute på søn- og helligdager. Balkonger kan benyttes til tørking av tøy, dog må tøyet ikke henge høyere enn balkongenes rekkverk.

3.3 Vinduer må ikke stå åpne unødvendig. Dette for å redusere brenselsutgifter, samt av hensyn til frostskader og naboen over.

3.4 Utlufting må aldri skje mot oppgangene.

4. VASKERIET

4.1 For bruk av vaskeriene gjelder regler som er oppslått der. Retten til bruk av tørkeplasser følger retten til bruk av vaskeriene.

5. OPPGANGER, KJELLER, LOFT OG ANDRE FELLESROM

5.1 I blokkene skal dører til loft og kjeller alltid holdes lås. *Inngangsdørene skal holdes låst etter kl. 22.00.* Dører med callinganlegg skal alltid holdes låst.

5.2 Alle typer brennbart materiale og / eller gjenstander må aldri hensettes i

noen fellesrom (oppganger, kjeller, loft, osv.).

5.3 Bruk av bart lys eller annen åpen flamme er forbudt i kjeller og på loft.

5.4 Renhold av oppganger og fellesrom i blokkene skal gjøres av aksjonærene etter tur. Hver hustype har sine regler. Det er den enkeltes plikt å gjøre seg kjent med disse.

5.5 Beboere i "Klatrehusene" *anmodes om* å tenne utelyset på bodene ved mørkets frembrudd.

5.6 Hundehold eller hold av andre husdyr er betinget av :

5.6.1 At dyret til enhver tid er under eierens kontroll og ikke *tillates* å løpe løs på boligområdet. Man skal utvise hensyn ved føring av større hunder, spesielt i trapper. Hunder skal under alle omstendigheter føres i bånd på eiendommen.

5.6.2 At dyret ikke på noen måte er til sjenanse for andre.

5.6.3 At lufting av dyret skjer under kontroll slik at en unngår at dyreekskrementer spres utover plener, veier, lekeplasser, blomsterbed, etc.

6. RO OG ORDEN

6.1 Det er enhver beboers plikt å sørge for ro og orden i sin leilighet, og for at han *eller* hans husstand, fremleietagere og alle andre som gis adgang til leiligheten ikke skaper ubehag eller ulemper av noen art for andre beboere. Det skal være ro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.

7. VEDLIKEHOLD

7.1 Beboerne plikter å behandle leiligheten / rekkehuset og eiendommen med tilbørlig aktsomhet. Alle skader, "unormalheter", osv. skal straks meldes til vaktmester eller styret.

7.2 Beboerne plikter selv å besørge innvendig vedlikehold og reparasjon av leilighetene, herunder glassruter, låser med nøkler og beslag, samt vannkraner. Vedkommende beboer plikter å betale vedlikehold og reparasjoner som påføres selskapet som følge av uforsvarlighet eller skjødesløshet fra den enkelte beboers side. Dette gjelder også utgifter som oppstår ved frysing av vannrør, radiatorer og ved tilstopping av avløpsrør i leilighetene.

7.3 Det må ikke foretas vesentlige bygningstekniske endringer, så som riving av vegger, e.l. Evt. planer må forelegges styret for godkjenning.

7.4 Matter, tepper, eller lignende må ikke ligge på balkonggulvene. Om vinteren skal balkongene måkes for snø. (Vis hensyn til naboer under).

7.5 Det er beboerens plikt jevnlig å rense alle sluk. Kjemiske produkter må ikke benyttes uten etter avtale med vaktmesteren.

7.6 På samme måte må beboerne kontrollere at radiatorkraner fungerer og at det ikke forekommer lekkasjer.

7.7 Antenner, flaggstenger, markiser, vindskjermer og skilter, samt oppslag og plakater må ikke settes opp uten godkjenning av styret.

7.8 Beboerne er ansvarlig for at det finnes godkjent brannslukningsutstyr (husbrannslange eller pulverapparat 6 kg.), samt røykvarslere i leiligheten.

7.9

8. FREMLEIE

8.1 Fremleie må ikke finne sted uten godkjenning av styret. Vedkommende beboer har fullt ut ansvaret overfor selskapet for alle skader og ulemper som selskapet eller andre beboere måtte *få av hans* fremleie.

Beboeren blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Beboeren er også ansvarlig for at slike husordensregler blir overholdt av hans husstand, fremleietagere eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig (Husleielovens §§ 20, 21).

VEDTEKTER
GARASJELAG II
REVIDERT 2019

VEDTEKTER

FOR

Øvre Ullern garasjelag II

§ 1

Stiftelse og formal

Øvre Ullern Garasjelag II, heretter kalt ”garasjelaget”, er stiftet av leieboere i A/S Øvre Ullern Boligselskap, heretter kalt ”boligselskapet”, og har som formål å reise og sikre drift og vedlikehold av til sammen 42 garasjer beliggende på boligselskapet grunn, hvorav garasje 1 – 5 på ”trekanten” mot Silurveien, og garasje nr. 6 – 42 i ”dalen” på østsiden av det bebygde området.

§ 2

Medlemskap

Medlemmer i garasjelaget er de som til enhver tid eier de i § 1 nevnte garasjer 1 – 42.

§ 3

Organer

Garasjelagets øverste organ er generalforsamlingen, som skal avholdes minst èn gang i året, vanligvis innen utgangen av april måned, etter skriftlig innkalling fra styret minst èn uke i forvegen. Ekstraordinær generalforsamling skal innkalles av styret, med varsel som ovenfor nevnt, når minst halvparten av medlemmene forlanger det.

Generalforsamlingen velger et styre bestående av tre garasjeeiere. Det velges dessuten èn varamann til styret. Styret velger selv sin formann. Funksjonstiden er ett pr. Generalforsamlingen velger blant garasjeeierne en revisor med samme funksjonstid som styret. Generalforsamlingen fastsetter en passende godtgjørelse til styrets medlemmer og til revisor.

§ 4

Styrets oppgaver

Det påligger styret bl.a:

a) å ivareta medlemmenes interesser på best mulig måte;

b) å være bindeledd mellom garasjeeierne og boligselskapet

c) å utføre eller besørge utført på garasjelagets vegne, de oppgaver som daglig drift og vedlikehold av garasjene måtte medføre;

d) å besørge gjennomført vedtak fattet på generalforsamlingene;

e) å innkassere fra medlemmene beløp til dekning av de utgifter som skal bæres av medlemmene og påse at garasjelagets forpliktelser blir betalt til rett tid;

f) å innkalle til medlemsmøte i henhold til § 3;

g) å foreta inspeksjon av garasjene i fornøden utstrekning;

h) å pålegge medlemmene dugnadsplikt etter rimelig skjønn.

§ 5

Garasjeeiernes forpliktelser

Garasjeeierne er forpliktet til å betale sin andel av garasjelagets fellesutgifter, herunder leie, avgifter m.v. i rett tid, og til å rette seg etter generalforsamlingens vedtak og beslutninger truffet av styret i medhold av vedtaket fattet på generalforsamlingene og av disse vedtekter. I særdeleshet må den enkelte garasjeeier følge de retningslinjer og bestemmelser som måtte bli fastsatt med hensyn til garasjenes bruk, sikkerhet og utvendig vedlikehold (maling m.v.) Det skal vises hensyn ovenfor naboer ved bruk av garasjene, i særdeleshet bør støy og forurensning unngås.

§ 6

Garasjenes omsettelighet

Overdragelse eller utleie**/utlån** av garasjene kan kun skje til leieboere i boligselskapet. Ved overdragelse eller utleie av garasje på ”trekanten” bør medlemmer som eier garasje i ”dalen” så vidt mulig få fortrinnsrett.

En garasjeeier kan selge **1(en) garasje** sammen med leiligheten. I slike tilfeller følges samme fremgangsmåte som boligselskapet fastsetter for utlysning/salg av leiligheter. I alle tilfeller må en garasjeeier som selger sin leilighet, snarest og innen seks måneder etter fraflytting ha solgt sin garasje til en aksjonær i boligselskapet.

Leieboere i boligselskapet skal ikke eie mer enn **1(en) garasje** i garasjelaget. Personer som ved arvefall blir leieboere i boligselskapet erverver også rett til garasje tilhørende leiligheten. Overdragelse av garasje som gave er ugyldig i forhold til garasjelaget. Pantsettelse av garasje ved den enkelte garasjeeier er ikke tillatt.

§ 7

Forsikring

Styret besørger tegnet brannforsikring på garasjene og en forsikring som dekker ethvert ansvar for skade på person og eiendom.

§ 8

Endring av vedtektene

Disse vedtektene kan endres ved vedtak truffet med to tredjedels flertall på generalforsamlingen eller ekstraordinær generalforsamling.

Vedtatt på generalforsamling avhold den 22. april 1970,

med endringer av 14. febr.1983

9. mai 1990

24. april 1991

29. mai 1995

2002

10. mai 2017

18. juni 2019

INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7388

Øvre Ullern Boligselskap AS

Velkommen til generalforsamling i Øvre Ullern Boligselskap AS

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

Dato for generalforsamlingen:
25. juni 2024 kl. 17:00, Bjørnsletta skole.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Nye vedtekter for boligselskapet - fra styret
8. Vedtekstendringer - beboer
9. Vaktmesteransettelse
10. Valgkomite
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Øvre Ullern Boligselskap AS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på generalforsamling.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7388 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 235 125

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 235 125 kr.

Sak 7

Nye vedtekter for boligselskapet - fra styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi har de siste årene sett at våre vedtekter er utdatert og det er flere punkter som har vært vanskelig å tolke. Vi har derfor fått bistand av advokat Henning Hoel til å gjennomgå våre vedtekter og utarbeide et nytt forslag. Utkast er basert på den lovgivning som regulerer boligaksjeselskap, i hovedsak aksjeloven samt borettslagslovens kapittel 5 som gjelder direkte for selskapet (jf. borettslagslovens §1-4).

Dette er et viktig tiltak for å få gode vedtekter på plass som skal gjøre det enklere for neste styret å drifte boligselskapet, da man har klare retningslinjer hvordan boligselskapet skal forvaltes.

Se vedlegg for mer informasjon.

Forslag til vedtak
Vedta endringene slik de foreligger.

Vedlegg
2. OVRUFEQ29TT.pdf
3. OVRUEGL87BY.pdf

Sak 8

Vedtekstendringer - beboer

Forslag fremmet av:
Merete Medle

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

1) ØUBS skal ha digitalt møte som primærmøteform ifbm generalforsamlinger og ekstraordinære generalforsamlinger, med mindre styret ser der mer hensiktsmessig å gjennomføre på annen måte. Krav fra 10% av aksjonørene vil i utg.pkt ikke imøtekommes med mindre det er helt spesielle forhold som ligger til grunn. Dette med bakgrunn i at aksjelaget har tilgang på vibbo som er en velprøvd løsning for å gjennomføre møter digitalt og på forsvarlig vis, og denne skal benyttes.

1b) I de tilfeller hvor det er nødvendig å gjennomføre fysiske møter, tillates det ikke at det aktivt samles fullmakter i forkant i form av å gjennomføre dør-til-dør aksjoner. Ved å signere fullmakten, signerer man også indirekte på at man selv, på eget initiativ, har oppsøkt fullmaktshaver. Dersom dør-til-dør aksjoner avdekkes, ugyldiggjøres alle fullmakter utstedt til den eller de som har gjennomført aksjonen.

2) Dersom aksjonærer i ØUBS har behov for å gå dør-til-dør for å misjonere en sak i en eller annen forbindelse, skal det tas hensyn til andre aksjonærers rett til ro. Spesielt i helger og ved barnas leggetid (fra 18.00) skal man unngå å forstyrre unødig.

Forslag til vedtak

Vedta endringer slik de foreligger.

Sak 9

Vaktmesteransettelse

Forslag fremmet av:
Bente Sjøvaag Olafsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å fremme forslag om å ansette en fast vaktmester igjen. Jeg har vært inne å sjekket kostnader. Vi kan få Petter som jobbet i Hoff tilbake som fast vaktmester for en årlig lønn av kr 680.000. Med alle kostnader som kommer i tillegg med en ansettelse vil den totale kostanden for boligselskapet være kr 830.000.

I fjord betalte vi for garner og vaktmester ca 2,6 mill. Vi har i alle år hatt en vaktmester som har gjort samme jobben som disse to firmaene til sammen for en 1/3 av prisen.

Styrets innstilling

Styret har jobbet hardt for å få redusert kostnader, og det innbefatter også å reforhandle, avslutte og inngå nye avtaler.

Som en del av kostnadsreduksjonen har vi inngått ny avtale om trappevask, og vi har avsluttet samarbeidet med både Vaktmester Andersen AS og med Anleggsgartner Guthorm Hoff AS.

Petter, som sluttet hos Hoff, er ansatt annet sted i fast stilling og trives godt. Han er hverken forespurt eller interessert i å bytte jobb.

Christian Gulbrandsen er utdannet anleggsgartner og gikk sin læretid nettopp hos Hoff. Han kjenner boligselskapet godt da han har jobbet her under sin tid i Hoff. Vi har inngått en driftsavtale med ham som omfatter både bygninger og grøntområdene. Avtalen er fleksibel, og vi er fortsatt i innkjøringsfase med tanke på omfang og tidsbruk.

Å ha en fleksibel avtale mener vi er viktig, og riktig, i en tid hvor både behov og kostnader er i endring, og å inngå et arbeidsgiverforhold i dag, med de forpliktelser det innebærer, mener vi er feil vei å gå.

Dagens avtale er på 780.000, - pr år, inkludert mva.

Når man inkluderer ferieavvikling og utstyr (blant annet traktor) blir en fast ansatt betydelig dyrere.

I tillegg mister boligselskapet sin fleksibilitet.

Forslag til vedtak

Ansette fast vaktmester.

Sak 10

Valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Status for dagens valgkomite:

Camilla Kopperud, Geologsvingen 67 - på valg

Kristin Strømseng, Geologsvingen 51 – på valg

Lars Grøtterud, Silurveien 33 - på valg

Mona Christensen, Silurveien 37 - på valg

Valgkomiteens innstilling:

Kristin Strømseng, Geologsvingen 51 – gjenvelges for ett år

Mona Christensen, Silurveien 37 – gjenvelges for ett år

Nikolai Åsen Magnussen, Silurveien 33 – velges for ett år

Forslag til vedtak
Valgkomiteens innstilling til ny valgkomite vedtas.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Alle forhåndsinnmeldte kandidater er lagt inn som forslag.
Valgkomiteens innstilling er i tillegg vedlagt som et vedlegg.

Roller og kandidater

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

- Gina Kristiansen Borgersrud
  Ekstern styreleder foreslått av valgkomite.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Karim Boudden
  Foreslått av valgkomiteen.

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

- Anders Engebakken

  Anders har vært i styret i mangfoldige år, bl.a. som HMS-ansvarlig, og kjenner bygningene, området og naboene godt. Han er en stor ressurs for styret og for boligselskapet. - Fremmet av aksjonær Anders Gullerud

- Marianne Måseide

  Foreslått av valgkomiteen.

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

- Camilla Kopperud

  Foreslått av valgkomiteen.

Vedlegg

1. OUBS innstilling valg 2024.pdf
2. Tilbud avtale ekstern styreleder Øvre Ullern boligselskap 2024.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Britt Frisell	Geologsvingen 2
Nestleder	Anders Hafsett Gullerud	Geologsvingen 29
Styremedlem	Anders Engebakken	Geologsvingen 39
Styremedlem	Cecilie Eskild	Silurveien 23
Varamedlem	Karim Boudden	Geologsvingen 23

Valgkomiteen

Mona Christensen	Silurveien 37
Lars Grøtterud	Silurveien 33
Camilla Kopperud	Geologsvingen 67 B
Kristin Strømseng	Geologsvingen 51

Kontaktinformasjon
Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller per e-post.

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

Generelle opplysninger om Øvre Ullern Boligselskap AS
Aksjeselskapet består av 135 leiligheter knyttet til aksjer.
Øvre Ullern Boligselskap AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921447264, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
28 516

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Øvre Ullern Boligselskap AS har ingen ansatte, men styreleder har i tillegg engasjement fra Obos, som selskapets styresekretær.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Oppsummering av styrets arbeid /årsberetning 2023/2024.

Det har vært avholdt 12 styremøter i løpet av perioden.
I tillegg til dette har leder, nestleder og et styremedlem hatt møter med rådgiver hos OBOS i Kværnerbyen, møter som gjelder budsjett og innsparinger, og andre problemstillinger.

Det har vært avholdt 2 ekstraordinære generalforsamlinger initiert av aksjonærer, hhv september 2023 og februar 2024.

Sittende Styre har jobbet sammen fra 2018 til d.d.

I 2018 overtok Britt Frisell som Styreleder, 1. året fungerte Cecilie Eskild som nestleder, da valgte nestleder ble beordret utenlands i løpet av de første to månedene.

I 2019 ble Anders Hafsett Gullerud valgt inn som nestleder og har sittet siden.

I desember 2018 gikk vi i forlik med Hallmaker for å få avsluttet balkongprosjektet. Etter dette ble denne avdelingen hos Hallmaker nedlagt. Forliket den gang og arbeidet høsten 2018 sparte Boligselskapet for ca. 6 mill som Hallmaker egentlig krevet av oss.
Gjennom gode protokoller fra byggemøter og grundig e-postkorrespondanse med adm.dir. i Hallmaker gikk i forliksmøtet 22. desember 2018 i vår favør.

I etterkant har vi jobbet med korrekte fordelinger for den enkelte aksjonær med tanke på tilvalg etc. Det endelige resultatet ble presentert på generalforsamlingen i juni 2023 og finregnet og ferdigstilt i løpet av høsten 2023. Takk til Cecilie Eskild og Anders Gullerud.

Dette Styret fikk mange utfordringer, ikke bare balkongene og støyen rundt dette. Corona-nedstengning i nesten 2 år førte også til en del «plunder og heft» og forsinkelser.

- **Vi har nådd målet**; Oppgradert alt som var gammelt, utdatert og brannfarlig.
- Nøkkelsystemet er oppgradert
- Vi har satt i stand fyringsanlegget. Fyrkjelen fikk en stor service og fungerer nå veldig bra.
- Vi har, for første gang på over 10 år, et positivt årsresultat!

Da vi begynte denne perioden høsten 2023 var det med flere mål for øye:

- Alle aksjonærer og boenheter skulle ha korrekt og forståelig avregning.
- Vi skulle kunne legge frem en forklaring på brøkene til de ulike leilighetene.
- Vi skulle kunne forklare utregningen av fyringskostnadene for den enkelte leilighet. Spesiell takk til Anders Gullerud for kjempeinnsats med dette arbeidet.
- Vi skulle rydde i avtalene våre for å spare penger og redusere utgifter.
- Vedtektene skulle revideres med tanke på forståelig språk, og oppdateres med korrekte lovhenvisninger.
- Guthorm Hoff as ble sagt opp med virkning fra 01032024
- Vaktmester Andersen as ble sagt opp med virkning fra 01022024.

- Med Andersen forsvant også trappevask – og vi er nå tilbake til gamle Centrum Renhold for den ukentlige vasken.
- Vi fikk sagt opp og overført traktoren til VA i forbindelse med oppsigelsen.
- Vi har ansatt firma Christian Gulbrandsen som vaktmester og gartner fra 01032024. Han har hjullaster i vekstperiodene og snøryddingsutstyr til vinteren etc.
- Vi er varslet om videre utbygging Silurveien 20 – 22. NÅBO skal bygge der. Salg av leiligheter starter sannsynligvis høsten 2024. Styret har jevnlig kontakt med utbygger.
- Dugnad er planlagt med container og rydding i kjellerne 17-18 juni 2024. Sosial dugnad vil bli gjennomført etter skolestart, august/september.

Fremtidige planer:

Ingen store vedlikeholdsprosjekt er planlagt for 2024, da mye er utført og annet er lagt på is til økonomien er bedre. «Rimelige småjobber» blir utført fortløpende, og følgende er på listen for 2024:

- Å kartlegge behov for maling, utbedring av dører, samt utbedre småsaker på balkonger og oppganger iht liste

- Spyling av tak høsten 2024, om økonomien tillater det.

- Utbedre råte i øvre søppelhus/boder

- Kartlegge sikkerhetstiltak for blokkene, hhv rømningsveier og åpning av luftebalkonger

- Kartlegge Enova-tiltak, inkludert vurdering av strømsparing og vannmålere.

Styreleder vil bemerke at gjennom de 6 årene hun har vært styreleder har det vært et godt samarbeid styremedlemmene imellom. En særlig takk må imidlertid rettes til nestleder Anders Hafsett Gullerud hvis stødige hånd har vært god å ha med når det har stormet som verst.

Takk for meg!

Med vennlig hilsen

Britt Frisell
Styreleder – ØUBS AS

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak salg av traktor samt. høyere innbetaling av strøm for el-bil.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak arbeid utført av Guthorm Hoff, kostnadsført under vedlikehold utvendig anlegg. De fleste store utearbeidene er avsluttet, og eventuelle gjenstående prosjekter er utsatt.
I tillegg så har det vært økninger i kommunale avgifter fra Oslo Kommune som tidligere varslet. Energikostnadene har også i 2023 vært svært høye.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte rentekostnader. Nå har vi nådd rentetoppen, og vi forventer at rentekostnadene blir lavere med årene.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet.

Aksjeselskapet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr 1 694 513.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Styret har arbeidet iherdig med å få korrekt fordelingsnøkkel etter et omfattede balkongprosjekt som har tidligere ført til at det har vært en skjevfordeling av felleskostnader. Arbeidet har pågått i 3 år og endelig ferdigstilt, og på bakgrunn av det er felleskostnadene ryddet opp i slik at nå på sikt kan få en bedre balanse mellom inntekter og kostnader. Styret har justert ordinære felleskostnader samt innbetaling som skal gå primært til lånene våre.

Dette er det første året på 10 år vi går i et overskudd, og for neste år så er det budsjettert med et større overskudd dersom vi holder oss til fastsatt budsjett.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet” Kommentarer til budsjett for 2024”.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 230 000 til ordinær drift og vedlikehold. Det er ikke satt av mye penger til vedlikehold, ettersom vi nå må spare opp kapital og bygge opp en buffer. For 2024 er det kun planlagt kartlegging, og småreparasjoner. De siste 5 årene har vi gjennomført vedlikehold for flere millioner, og er nå nærmest ajour, og har tettet mesteparten av etterslepet. Avtalene med Anleggsgartner Hoff og Vaktmester Andersen er avsluttet, da behovet er endret til ordinær drift.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023, og må justere budsjettet deretter. Styret iverksetter tiltak for energibesparing, bl.a. kartlegging av mulige Enova-tiltak, samt reforhandling av strømavtaler.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Ullern Boligselskap AS.

Lån

Øvre Ullern Boligselskap AS har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.
Vi har i lenger tid hatt avdragsfrihet på det største lånet vårt, og dette har vi vært svært tydelig på i årsrapporter og generalforsamlinger. Avdragsfriheten løper ut 30.01.25 og da er vi nødt til å betale ned på balkonglånet vårt og da her betaler man iht. sin egen andel av balkongprosjektet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene
fra 01.04.2024. I tillegg er låninnkreving oppjustert og oppvarming nedjustert.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS
ORG.NR. 921 447 264, KUNDENR. 7388

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 964 804	8 317 558	9 544 000	10 017 000
Ladeinntekter EL-bil		187 463	165 258	100 000	160 000
Salg anleggsmidler		35 000	0	0	0
Andre inntekter	3	198 146	237 180	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 385 414**	**8 719 997**	**9 644 000**	**10 177 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-86 218	-224 766	-33 152	-68 000
Styrehonorar	5	-265 125	-235 125	-235 125	-235 125
Avskrivninger	17	-16 814	-219 015	0	0
Revisjonshonorar	6	-17 068	-17 350	-30 000	-20 000
Andre honorarer		-12 500	-12 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-214 025	-205 765	-216 300	-227 000
Konsulenthonorar	7	-343 398	-62 124	-70 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-1 819 569	-4 348 660	-1 125 000	-230 000
Forsikringer		-319 987	-292 651	-320 000	-350 000
Kommunale avgifter	9	-1 648 407	-1 315 728	-1 493 500	-1 893 500
Vaskeri	10	-12 579	-5 537	0	0
Andre anlegg	11				
Ladekostnader EL-bil		0	-15 990	0	0
Energi/fyring	12	-1 858 881	-1 246 639	-1 200 000	-1 800 000
TV-anlegg/bredbånd		-934 223	-809 306	-885 000	-978 000
Andre driftskostnader	13	-1 073 166	-1 465 723	-1 435 500	-1 275 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 621 959**	**-10 476 380**	**-7 043 577**	**-6 611 625**
DRIFTSRESULTAT		**1 763 455**	**-1 756 383**	**2 600 423**	**3 065 375**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	7 084	4 612	0	0
Finanskostnader	15	-1 750 951	-1 030 066	-1 506 000	-1 963 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 743 867**	**-1 025 454**	**-1 506 000**	**-1 963 000**
ÅRSRESULTAT		**19 588**	**-2 781 837**	**1 094 423**	**1 102 375**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-2 781 837		
Reduksjon udekket tap		19 588	0		

ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS
ORG.NR. 921 447 264, KUNDENR. 7388

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16	3 345 000	3 345 000
Rehabilitering		1 264 000	1 264 000
Tomt		436 000	466 000
Andre varige driftsmidler	17	2	16 816
Aksjer og andeler		400	400
SUM ANLEGGSMIDLER		**5 045 402**	**5 092 216**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		48 747	50 754
Forskuddsbetalte kostnader		0	226 552
Andre kortsiktige fordringer	18	2 000	25 925
Driftskonto OBOS-banken		41 956	36 573
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 392	57 710
Sparekonto OBOS-banken		4 260	934
SUM OMLØPSMIDLER		**98 355**	**398 448**
SUM EIENDELER		**5 143 757**	**5 490 664**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	19	108 800	108 800
Udekket tap	20	-32 886 805	-32 906 393
SUM EGENKAPITAL		**-32 778 005**	**-32 797 593**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	33 102 794	33 261 433
Borettsinnskudd	22	3 026 100	3 026 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		**36 128 894**	**36 287 533**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		179 846	176 579
Leverandørgjeld		1 415 739	1 714 142
Skyldige offentlige avgifter	23	3 191	77 923
Påløpte renter		172 448	7 836
Påløpte avdrag		12 292	0

Annen kortsiktig gjeld	24	9 353	24 244
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 792 868**	**2 000 724**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 143 757**	**5 490 664**

Pantstillelse	25	34 000 000	34 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.06.2024
Styret i Øvre Ullern Boligselskap AS

Britt Frisell	Anders Engebakken	Cecilie Eskild

Anders Hafsett Gullerud

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 778 504
Brensel	1 757 256
Lån	1 228 260
Barnehage	360 000
Trappevask	239 904
Parkering	222 300
Eiendomsskatt	215 408
Leie hybel	108 000
Tillegg påbygg	36 772
Strøm barnehage	36 000
Tilbakebetalt for mye bet. p-leie	-17 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 964 804**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	3 242
Garasjelag	32 299
Regnskapskorrigeringer	105
Tilbakebetalt parkering	-1 475
Salg av traktor	163 975
SUM ANDRE INNTEKTER	**198 146**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-34 823
Påløpte feriepenger	-4 353
Arbeidsgiveravgift	-44 670
Pensjonskostnader	-2 372
SUM PERSONALKOSTNADER	**-86 218**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 265 125.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 068.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-166 813
OBOS Prosjekt AS	-133 575
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-43 010
SUM KONSULENTHONORAR	**-343 398**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-263 773
Drift/vedlikehold VVS	-12 110
Drift/vedlikehold elektro	-133 901
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 368 481
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-14 418
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 886
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 819 569**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-211 499
Vann- og avløpsavgift	-991 011
Feieavgift	-3 570
Renovasjonsavgift	-442 328
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 648 407**

NOTE: 10
VASKERI

Underskudd tidl.år	-165 175
Automatpenger (kto 3614)	3 242
Strøm/Driftskostnader (kto 481)	-12 579
Resultat - underskudd	**-174 512**

NOTE: 11
ANDRE ANLEGG
Brensel:

Overskudd tidl.år	1 795 550
Innkrevd gjennom felleskostnader (kto 3600 LB 004)	1 757 256
Driftskostnader (kto 6608)	-
Kostnadsført konto for olje (kto 627)	-1 429 630
Resultat - overskudd	**2 123 176**

Trappevask:

Overskudd tidl.år	189 434
Innbetalt (kto 3600 LB 124)	239 904
Kostnad renhold (ord. fakturaer 12 mnd fra kto 677)	-169 313
Resultat - overskudd	**260 025**

NOTE: 12
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-429 251

Strøm oljefyr el.bereder	-1 429 630
SUM ENERGI / FYRING	**-1 858 881**

NOTE: 13
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Diverse leiekostnader/leasing	-115 651
Verktøy og redskaper	-4 230
Driftsmateriell	-21 317
Vaktmestertjenester	-703 852
Renhold ved firmaer	-169 313
Andre fremmede tjenester	-22 856
Kontor- og datarekvisita	-7 036
Trykksaker	-489
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 797
Andre kontorkostnader	-2 238
Porto	-200
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-7 118
Bank- og kortgebyr	-4 780
Velferdskostnader	-10 289
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 073 166**

NOTE: 14
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 962
Renter av sparekonto i OBOS-banken	84
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 038
SUM FINANSINNTEKTER	**7 084**

NOTE: 15
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 393 602
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-323 473
Renter på leverandørgjeld	-33 876
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 750 951**

NOTE: 16
BYGNINGER

Bygg	3 345 000
SUM BYGNINGER	**3 345 000**

Tomten ble kjøpt i 1954.
Gnr.28/bnr.516
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 17

VARIGE DRIFTSMIDLER		
Gressklipper		
Kostpris	50 440	
Avskrevet tidligere	-33 626	
Avskrevet i år	-16 813	
		1
Tilhenger		
Tilgang 2016	73 327	
Avskrevet tidligere	-73 326	
Avskrevet i år	-1	
		0
Vaskemaskin		
Tilgang 2016	40 650	
Avskrevet tidligere	-40 649	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-16 814**

NOTE: 18
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	2 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**2 000**

NOTE: 19
AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr. 108 800 fordelt på 136 askjer à kr. 800
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 20
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

NOTE: 21
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOSBANKEN
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,94 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2019	-25 160 299

Nedbetalt tidligere	-1 775 612	
Nedbetalt i år	0	
		-26 935 911
OBOS-banken		
Opprinnelig 2022	-6 340 044	
Nedbetalt tidligere	14 522	
Nedbetalt i år	158 639	
		-6 166 883
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-33 102 794**

NOTE: 22
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-3 026 100
SUM BORETTSINNSKUDD	**-3 026 100**

NOTE: 23
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-1 392
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 799
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-3 191**

NOTE: 24
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-4 353
Midlertidig deposita	-5 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-9 353**

NOTE: 25
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 026 100
Pantelån	33 102 794
Påløpte avdrag	12 292
TOTALT	**36 141 186**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 345 000
Tomt	436 000
TOTALT	**3 781 000**

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Penneo Dokumentnøkkel: UWBPV-1612Y-ML4GN-EDE4L-QBK55-LAJO1

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UWBPV-1612Y-ML4GN-EDE4L-QBK55-LAJO1

Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7112767. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.
Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2016 - 2016	Maling av rekkehus	
2015 - 2015	Nytt elektrisk anlegg i blokkene	
2015 - 2015	Drensrør i Geologsvingen 2, 4, 6 og 8	
2015 - 2015	Fornying av bunnledning	
2015 - 2016	Radonsikring	
2015 - 2018	Nye balkonger	Jamfør generalforsamlingsvedtak i 2015

Redegjørelse for utkast til revisjon av vedtekter Øvre Ullern boligselskap AS.

1. Innledning – generelle prinsipper

Det vises til oppdrag om å gjennomgå selskapets vedtekter, og komme med utkast til revisjon av vedtektene. Vårt utkast er basert på den lovgivning som regulerer boligaksjeselskap, i hovedsak aksjeloven samt borettslagslovens kapittel 5 som gjelder direkte for selskapet (jf. borettslagslovens §1-4). Videre vises det til gjennomgangen av eksisterende vedtekter med styret i møte den 24.4.24.

Vedtektenes funksjon er å utfylle loven for det enkelte boligselskap etter individuelle behov, samtidig som mange bestemmelser tas med selv om reguleringen følger direkte av loven slik at disse skal bli så informative som mulig.

I utgangspunktet er utkastet tilpasset dagens individuelle reguleringer som det er naturlig å videreføre, og der det kan være aktuelt med andre bestemmelser er dette kommentert i punkt 2.

Det er foreslått å benytte ordlyd som samsvarer mest mulig med lov/standardvedtekter slik at man i størst mulig unngår tolkningstvil hvorvidt selskapets vedtekter avviker fra lovens normalordning eller ikke.

Videre anbefales det å ha et klart skille mellom vedtekter og ordensregler og bestemmelser som er vedtatt ved ordinært vedtak av årsmøtet og/eller styret (eller evt. ved avtaleinngåelse). Dette er av betydning for å vite kompetansekravene for å endre bestemmelsene, da eksempelvis vedtekter må vedtas med kvalifisert flertall (2/3), mens vedtak av hhv. årsmøtet og styret kan omgjøres av samme organ. Det vises her til punkt 3.

2. Kommentarer til de enkelte vedtektsbestemmelser (referanse til den enkelte vedtektsbestemmelse i utkast til nye vedtekter).

Forslag til ny tekst i vedtektene er markert med rød skrift, mens forslag til tekst som tas ut av eksisterende vedtekter er markert med gjennomstrekning.

Det er gjennomgående laget overskrifter til bestemmelsene slik at det skal bli lettere å finne frem til bestemmelsene.

§2 Formål og forretningskontor

Det er foreslått å presisere at formålet er å gi bruksrett til egen bolig, slik at det av informasjonshensyn vises til at det er selskapet som er eier av bygningsmassen. Innebærer ingen realitetsendring.

§3 – Aksjekapital og aksjeeiere

Siste ledd

Det foreslås å fjerne bestemmelsen om andelsobligasjon (partialobligasjon). Selskapet benytter i dag aksjeeierbok og det er ikke tinglyst noen fellesobligasjon på eiendommen. Innebærer ingen realitetsendring.

§4 – Overdragelse av aksjer

Første ledd

Det foreslås også her å stryke henvisningen til andelsobligasjon. Innebærer ingen realitetsendring.

Andre ledd

Det er her tatt inn bestemmelsene i borettslagslovens §4-2 av informasjonshensyn, herunder begrensningen på 10%. Innebærer ingen realitetsendring.

§5 - Boretten

Første ledd

Det er her endret til ordlyden i borettslagslovens §5-1. Innebærer ingen realitetsendring.

Nytt andre ledd

Det er her tatt inn bestemmelsen i borettslagslovens §5-11 (2) av informasjonshensyn. Innebærer ingen realitetsendring.

§ 6 Bruksoverlating

Femte ledd

Tatt med at juridisk person også kan overlate bruken av boligen i tråd med borettslagslovens §5-6 (1). Innebærer ingen realitetsendring.

Siste ledd

Her er regelen om korttidsutleie korrigert med riktig lovhenvisning og korrekt tidsperiode. Begrensningen på 30 dager kan ikke fravikes i vedtektene. Innebærer ingen realitetsendring, da dagens regulering i vedtektene er ugyldig.

§8 Bruk av bolig og fellesareal

Første ledd

Det er her foreslått å endre ordlyden i tråd med standardvedtekter for boligaksjeselskap og henvise til den alminnelige aktsomhetsnormen.

Nytt sjette til åttende ledd

Det er her tatt inn standardbestemmelser knyttet til mislighold /salgspålegg av informasjonshensyn. Innebærer ingen realitetsendring da dette er bestemmelser som følger direkte av loven.

§9 Aksjeeierens vedlikeholdsansvar

Bestemmelser knyttet til forsikring er foreslått flyttet til ny §11.

Nytt tredje ledd

Det er foreslått å presisere plikten til å rense sluk (også på balkong/veranda).

Nytt femte ledd

Det er foreslått å ta med en bestemmelse om at det er aksjeeier som er ansvarlig for å holde boligen fri for insekter og skadedyr. Dette er ikke regulert i borettslagslovens kapittel 5, men i tråd med standardvedtekter for boligaksjeselskap anbefales det å ta inn denne presiseringen. For ordens skyld bemerkes det at større saneringer mv. normalt dekkes av selskapets bygningsforsikring.

Syvende ledd

Det er her foreslått å eksemplifisere skader ved innbrudd og uvær i tråd med standardvedtektene. Dette er mer relevante eksempler enn brann- og vannskade som regelmessig dekkes av bygningsforsikringen. Det er også foreslått å fjerne henvisningen til bygningsforsikringen, dekningene under denne samsvarer ikke med fordelingen av vedlikeholdsansvar mellom aksjeselskapet og aksjeeierne. Innebærer ingen realitetsendring.

Tiende ledd
Bestemmelsen har følgende ordlyd:

Aksjeeiere med bruksrett til Rekkehus har rett til å bygge på boligen i samsvar med et av de utbyggingsalternativer, og i samsvar med de vilkår, som er vedtatt i selskapets generalforsamlinger henholdsvis 20.mars 1996 og 24.februar 1997 og 17. mars 1997.

Etter gjennomgang av de aktuelle generalforsamlingene foreslås det at man utarbeider et vedlegg enten til vedtektene eller evt. separat som kan gis som informasjon til de andelseiere som ønsker å bygge ut.

Nytt siste ledd

Her er erstatningsbestemmelsene i borettslagsloven tatt inn av informasjonshensyn. Innebærer ingen realitetsendring.

§10 Selskapets vedlikeholdsplikt

Etter mønster av borettslagsloven/standardvedtekter foreslås det å ta inn bestemmelser også om selskapets vedlikeholdsplikt («restvedlikeholdet). Det er en fordel at retten til å føre nye installasjoner gjennom leilighetene, samt retten til adkomst ved selskapets vedlikehold, fremkommer av vedtektene. Innebærer ingen realitetsendring.

§11 Forsikring

«Huseierforsikring» er endret til bygningsforsikring.

Reguleringen av tilfeller der aksjeeier skal betale egenandel er endret i tråd med kontrollansvaret i borettslagslovens §5-13.

Henvisningen om dekning fra selskapet ved «andre tilfeller» er foreslått fjernet da denne er misvisende – forsikringsdekning mellom bygnings- og innboforsikring korresponderer ikke med vedlikeholdsplikten mellom selskapet og aksjeeier.

Tilsvarende er bestemmelsen med henvisning til uaktsomhetsansvaret (og forsettlig adferd) fjernet, da det er innført kontrollansvar i borettslagsloven (som er en lavere terskel for ansvar), jf. §9 nytt siste ledd.

§12 Felleskostnader

Lagt til «fordelingsnøkkel» i teksten, og tatt med at tillegget reguleres i tråd med ordinære felleskostnader (som også har vært praktisert). Tillegget skal da være likt pr m2. over tid for samtlige leiligheter som er utbygd. Det er også satt inn selve fordelingsnøkkelen for fyringsutgifter i bestemmelsen.

§13 Pantesikkerhet

Fjernet henvisning til andelsobligasjon som ikke benyttes lenger.

§14 Styret og dets vedtak

Ordlyden er endret for å presisere at det er generalforsamlingen som velger styret, og styreleder ved særskilt valg. Videre er det foreslått at styret selv velger nestleder som er det mest praktiske.

Videre er ordlyden endret noe for å sikre kontinuitet i styret, da det ofte kan skje at noen fratrer før funksjonstiden er over.

§16 Generalforsamling

Det er her foreslått å endre innkallingsperioden i tråd med det som er vanlig for boligselskap (8-20 dager for eierseksjonssameier og borettslag). Det kan være behov for rask behandling i generalforsamling, og 8 dager anses som tilstrekkelig for å varsle aksjeeiere i boligselskap.

§ 17 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

For årsberetning er det tatt inn at denne kun skal behandles dersom den foreligger. Det er ikke lenger krav om årsberetning (nye regler om regnskap for mindre foretak), men normalt vil styret i boligselskap likevel avlegge en årsberetning.

Det foreslås å fjerne krav om at budsjett skal behandles på alle ordinære generalforsamlinger. Det er ikke vanlig å behandle budsjett for inneværende år på generalforsamling i boligselskap. Budsjettering foretas normalt av styret høsten før regnskapsåret, og vil i tilfelle kun være en orienteringssak. Det er imidlertid vanlig at det kan stilles spørsmål ved budsjett til regnskapet

(eksempel ved avvik mellom regnskap og budsjett for regnskapet som behandles, eller endringer i budsjett for inneværende år.

§ 18 Stemmerett, fullmakt, møteledelse og protokoll

Det er foreslått å presisere at ved sameie i aksje/bolig kan det bare avgis en stemme pr. aksje.

Det foreslås at også andre enn styreleder kan være møteleder på generalforsamlingen, og det har også vært vanlig i selskapet å velge annen møteleder under konstitueringen.

Videre er det tatt inn begrensningen mot å fatte vedtak som ikke er angitt i innkallingen, samt de alminnelige flertallskrav etter aksjeloven. Det er tatt med mulighet for direkte vedtak ved valg, samt å avgjøre saker med loddtrekning ved stemmelikhet (alternativet ville vært at møtelederen stemme blir utslagsgivende iht. aksjelovens §5-17).

§ 19 Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

Det foreslås å ta inn aksjelovens bestemmelser om flertallskrav til vedtektsendringer.

Videre er det vist til de konkrete lovbestemmelsene som gjelder selskapet etter borettslagslovens §1-4.

4. Ordensreglene

Ordensreglene er gått gjennom, men det er ikke foreslått endringer i de reglene som regulerer "husorden". Denne type reguleringer ("de egentlige ordensregler") bør vurderes av styret som har kunnskap om sameiets drift og de problemstillinger som oppstår.

Selskapets ordensregler inneholder imidlertid også bestemmelser om vedlikehold og bruksoverlating (fremleie) i punkt 7 og 8. Dette skaper problemer da det kan være avvik mellom reglene, og i tillegg vil det der reglene samsvarer bli uklarhet hvilket flertallskrav som gjelder for endring av regelverket (hhv. simpelt flertall for endringer i ordensreglene og kvalifisert flertall for vedtektsendringer).

Vedtektene hør helst omfatte hele regelverket om vedlikehold, bygningsmessige forandringer/ installasjoner og bruksoverlating. Ordensreglene kan beholdes med kun de generelle reglene om "husorden" slik det er vanlig.

Oslo, 10.06.24

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS

Henning Hoel
advokat

e-post: henning@ahw.no
mob: 990 30 906

VEDTEKTER

for Øvre Ullern Boligselskap AS
Org.nr. 921 447 264

Senest endret i generalforsamling 23.05.19, 21.06.2023.

§ 1 Navn

Selskapets navn er Øvre Ullern Boligselskap AS.

§ 2 Formål og forretningskontor

Selskapets formål er å gi dets aksjeeiere bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom gnr. 28 bnr. 516 i Oslo, samt drift og vedlikehold av denne eiendommen. Selskapets forretningskontor er i Oslo.

§ 3 Aksjekapital og aksjeeiere

Aksjekapitalen er kr. 108.000,- fordelt på 135 aksjer à kr. 800,- fullt innbetalt og lydende på navn.

Til hver aksje hører det et innskudd. Innskuddet gir ikke rett til rente og kan bare kreves tilbake dersom selskapet oppløses. Retten til innskuddet kan ikke skilles fra aksjen. Ved overdragelse av aksje overføres samtidig retten til innskuddet til ny eier. Tilknytningen mellom aksjene og innskuddene er slik:

Beløp kr.	**Aksjenummer**
14000	62, 123
16000	21, 33, 46, 104
21100	31, 32, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 49, 51, 59, 60, 63, 74
21400	2, 4, 6, 7, 24, 45, 50, 52, 53, 54, 64, 65, 66, 67, 68, 70, 71, 72, 73, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 89, 108, 133, 134
21600	9, 115, 118, 119, 120, 121, 122, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131
24300	10, 11, 12, 34, 35, 36, 47, 48, 55, 56, 57, 61, 69, 96, 117
25700	3, 26, 38, 58, 83, 84, 85, 86, 87, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 105, 106, 107, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 116, 135

~~Til hver aksje hører et leieboerinnskudd med en tilknyttet andelsobligasjon. Aksjen og andelsobligasjonen kan ikke overdras uavhengig av hverandre.~~

§ 4 Overdragelse av aksjer

Aksjer ~~med tilhørende andelsobligasjon~~ kan fritt overdras. Overdragelse skal meldes skriftlig til styret og/eller selskapets forretningsfører før overdragelse finner sted.

~~Med unntak for de juridiske personer som er nevnt i § 4-2 i lov av 6. Juni 2003 om borettslag, kan kun fysiske personer være aksjeeiere.~~

Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

§ 5 Boretten

Til hver aksje er det knyttet enerett til bruk av en bestemt bolig i selskapets eiendom, rett til å bruke eiendommens fellesarealer til det de er tenkt til eller vanlig brukt til, og annet som er i samsvar med tiden og forholdene ~~rådende forhold~~. Generalforsamlingen kan fastsette nærmere regler for bruken av eiendommens fellesarealer. Forslag om omdisponering av selskapets fellesarealer skal godkjennes av generalforsamlingen.

En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Aksjeeiere med bruksrett til Rekkehus har eksklusiv rett til bruk av det tilliggende uteareal (hageareal) som naturlig tilhører hvert hus. Ved tvilstilfelle fastsetter styret arealet. På utearealet må aksjeeieren ikke ha beplantning eller innretninger som er til sjenanse eller unødvendig ulempe for bruker av naborekkehusene. Vesentlige inngrep i terreng, bygging av skillemur, levegg, terrasser eller andre tiltak må ikke iverksettes uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Aksjeeiere med bruksrett til bolig med godkjent terrasse på marknivå har eksklusiv rett til å bruke terrassen og fellesarealet i terrassens utstrekning.

Styret kan sette vilkår for tiltak som nevnt i annet ledd. Aksjeeiere som med eller uten styrets samtykke gjør vesentlig inngrep i terreng, bygger skillemur, levegg, terrasse, eller som gjennomfører andre liknende tiltak, har ansvaret for å vedlikeholde tiltaket. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuell fornyelse.

Alle beboere i boligselskapet har et felles ansvar for å vedlikeholde og bevare de grønne arealene i boligselskapet. Dette innebærer å respektere og bidra til opprettholdelsen av grøntområdene slik at de forblir hyggelige og funksjonelle for alle beboere. Alle beboere er pålagt å unngå handlinger som kan forårsake skade eller forringelse av disse områdene. Det er forstått at hvert medlem av boligselskapet, forplikter seg til å respektere dette og bidra til fellesskapets beste.

§ 6 Bruksoverlating

I forhold til boligselskapet kan bare den som bor eller skal bo i boligen, bli eier av sameieandel i aksje på annen måte enn ved arv. Eier flere en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruken av boligen dersom en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

Aksjeeier kan ikke overlate bruke av boligen til andre uten samtykke fra styret utover det som følger av denne paragraf.

En aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan aksjeeieren overlate bruken av hele boligen til andre for opptil 3 år dersom aksjeeieren selv, hans ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Aksjeeieren kan for øvrig med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom:

- Aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
- Aksjeeieren er en juridisk person
- Et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, eller
- Det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandslovens § 3, annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Har boligselskapet ikke sendt svar på en skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden er kommet frem til selskapet, skal brukeren anses som godkjent.

Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikt i forhold til boligselskapet. Aksjeeieren skal holde styret orientert om hvor man kan få tak i ham så lenge bruken av boligen er overlatt til andre.

I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

I henhold til borettslagslovens §5-4 ~~Eierseksjonsloven §4 siste ledd~~ er det tillatt med korttidsleie i boligseksjonen opptil 30 dager årlig. ~~Leieperioden skal ikke overskride mer enn 30 døgn sammenhengende.~~

§ 7 Opphør av bruksrett

Alle bruksretter til boligen faller bort når aksjen skifter eier.

§ 8 Bruk av bolig og fellesareal

Aksjeeieren skal behandle boligen, fellesareal, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. ~~ta godt vare på boligen og fellesarealene.~~

Skade på boligen som må antas å være dekket av selskapets bygningsforsikring og skade som berører, eller kan tenkes å berøre, felles bygningsdeler skal uten opphold meldes til styret eller til selskapets vaktmester.

Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet enn boligformål.

Styret og/eller generalforsamlingen skal fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt.

Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 9 Aksjeeiers vedlikeholdsplikt

Aksjeeieren skal holde boligen forsvarlig ved like. Vedlikeholdet omfatter slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, tekniske apparater og innvendige flater i boligen.

Vedlikeholdet omfatter også om nødvendig, reparasjon eller utskifting av slikt som rør, vann- og radiatorkraner, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, inngangsdør og innvendige dører med karmer, sluk på baderom med grenrør frem til felles avløpsstamme, eventuelle varmekabler og membran i våtrom.

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

Vedlikeholdet omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til boligen, men ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærere, veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdet omfatter overflatebelegg (fliser eller lignende) på balkonggulv eller markterrasse. For boliger med markterrasse omfatter vedlikeholdet også overflatebelegg og rekkverk.

Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. ~~brann- og vannskade som ikke måtte bli dekket av forsikringen.~~

Aksjeeieren plikter å rette seg etter de bestemmelser som selskapet måtte fastsette for vedlikeholdet.

Aksjeeieren må ikke foreta inngrep i bærende konstruksjoner eller foreta inngrep eller gjøre forandringer i felles bygningsmessige bestanddeler eller gjennomføre andre vesentlige endringer i boligen, herunder rominndelingen, uten etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Dette gjelder selv om tiltaket ikke krever tillatelse etter plan –og bygningsloven. Aksjonær som ønsker å gjøre slike endringer i egen bolig skal søke styret om forutgående skriftlig samtykke. Styret kan gi godkjennelse for tiltakene på det vilkår at aksjonæren søker og innhenter tillatelse dersom det

er nødvendig. Styret kan også sette andre saklige vilkår for tillatelsen, herunder at aksjonæren erklærer at han er økonomisk ansvarlig for eventuelle skader som arbeidene måtte påføre boligselskapets eiendom, og videre at han bærer vedlikeholdsansvaret for endringene, og risikoen for mulige feil eller mangler som kan tilbakeføres til endringsarbeidene. Aksjonærens erklæring utstedes i et eksemplar til hver av partene. Ved eventuelt salg plikter aksjonæren å orientere kjøper om erklæringen.

Aksjeeiere med bruksrett til Rekkehus har rett til å bygge på boligen i samsvar med et av de utbyggingsalternativer, og i samsvar med de vilkår, som er vedtatt i selskapets generalforsamlinger henholdsvis 20.mars 1996 og 24.februar 1997 og 17. mars 1997.

Leilighet 93 i Geologsvingen 7 overtar vedlikeholdsansvaret for sin carport med fundament og tilhørende bod.

Byggearbeidene må ikke påbegynnes før det foreligger skriftlig samtykke fra styret og tillatelse fra Plan- og bygningsetaten.
For aksjeeiere med bruksrett til rekkehus gjelder bestemmelsen i leddet foran dersom det ønskes å endre bruk av kjellerrom til rom for varig opphold.

Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

§10 Selskapets vedlikeholdsplikt

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner.

Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

§ 11 Forsikring - egenandel

Selskapets bygninger holdes forsikret gjennom en felles ~~huseier~~bygningsforsikring. Hver aksjeeier må tegne egen innboforsikring. ~~tegner forsikring i eget navn av innbo, apparater og annen bygningsmessig innredning m.v. i egen bolig.~~

Dersom selskapets bygningsforsikring benyttes skal aksjeeier betale egenandelen dersom denne skyldes manglende vedlikehold fra aksjeeier og vilkårene etter borettslagslovens §5-13 er oppfylt (kontrollansvar).

~~Oppstår det skade i en bolig som er dekket av selskapets huseierforsikring, og skaden er en følge av svikt i bygningsmessig bestanddel, apparat eller innretning som aksjeeieren har plikt til å vedlikeholde, reparere eller skifte ut, skal aksjeeieren betale egenandelen. I andre skadetilfeller skal egenandel og eventuell utbedringskostnader som ikke dekkes av forsikring, betales av selskapet.~~

~~I tillegg til det som er bestemt foran, svarer aksjeeieren for forsettlig eller uaktsom opptreden som medfører skade på egen bolig eller på felles bygningsdeler. Dekkes skaden av selskapets bygningsforsikring, skal aksjeeieren betale egenandelen.~~

§ 12 Felleskostnader

Felleskostnadene i boligselskapet, med unntak for fyring og trappevask, fordeles mellom aksjeeierne etter type og størrelse på den boligen som bruksretten er knyttet til. Fordelingen fremgår av voldgiftsnemdsavgjørelse av 8.juli 1964, samt generalforsamlingsvedtak av 11.4.1994.

4 værelsers leilighet i rekkehus Faktor/fordelingsnøkkel:	117/14285
4 værelsers leilighet i kjedehus Faktor/fordelingsnøkkel:	112/14285 + fyring
3 værelsers leilighet i Geologsvingen 67 Faktor/fordelingsnøkkel:	105/14285 + fyring
3 værelsers leilighet i punkthus Faktor/fordelingsnøkkel:	103/14285 + fyring
3 værelsers leilighet i Silurveien 19 Faktor/fordelingsnøkkel:	103/14285 + fyring
3 værelsers leilighet i kjedehus (stor) Faktor/ fordelingsnøkkel:	100/14285 + fyring
3 værelsers leilighet nr. 55 i Silurveien 37, 1. etg. Faktor/ fordelingsnøkkel:	98/14285 + fyring
3 værelsers leilighet i kjedehus (liten) Faktor/ fordelingsnøkkel:	88/14285 + fyring
2 værelsers leilighet i Geologsvingen 67, 1.etg. Faktor/ fordelingsnøkkel:	65/14285 + fyring

Fyringskostnadene fordeles etter areal med følgende fordelingsnøkkel.

4 værelsers leilighet i kjedehus	71/6717
3 værelsers leilighet i Geologsvingen 67	69/6717
3 værelsers leilighet i punkthus	65/6717
3 værelsers leilighet i Silurveien 19	65/6717
3 værelsers leilighet i kjedehus (stor)	65/6717
3 værelsers leilighet nr. 55 i Silurveien 37	65/6717
3 værelsers leilighet i kjedehus (liten)	58/6717
2 værelsers leilighet i Geologsvingen 67, 1.etg.	49/6717

Rekkehus som påbygd/tilbygd, skal fra det tidspunkt endringen er ferdigstilt ha et tillegg i fellesutgiftene. Tillegget settes til gjeldene beløp per kvm basert på areal 80 kvm, multiplisert med en faktor på 0,2, multiplisert med antall kvm. påbygd areal. Tillegget reguleres i tråd med styrets/generalforsamlingens vedtak om endringer av de ordinære felleskostnadene.

Styret fastsetter hvor mye hver aksjeeier skal betale hver måned til dekning av felleskostnader på grunnlag av forventede (budsjetterte) driftskostnader.

§ 13 Selskapets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav som følger av selskapsforholdet, har selskapet panterett i aksjen ~~og andelsobligasjonen~~ fremfor andre heftelser. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning blir vedtatt gjennomført.

§ 14 Styret og dets vedtak

~~Selskapet ledes av et styre på fem medlemmer; leder, nestleder og tre styremedlemmer.~~ Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre styremedlemmer. Det skal i tillegg velges ett varamedlem.

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Valgperioden for styrets medlemmer er to år, og for varamedlemmet ett år. ~~Styreleder og ett styremedlem er på valg det ene året, og nestleder og det andre styremedlemmet er på valg året etter.~~ For å sikre kontinuitet i styrearbeidet skal funksjonstiden for styremedlemmer reduseres til ett år for styremedlem 3 eller 4 dersom det velges flere enn to styremedlemmer på en generalforsamling.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styret og blant dem leder eller nestleder er til stede. I tilfelle av stemmelikhet har styrelederen dobbeltstemme.

Styret holder møter så ofte det er nødvendig. Det skal føres protokoll for styremøtene.

§ 15 Representasjon og fullmakt

Selskapet tegnes av styrets leder og ett av styremedlemmene i fellesskap. Styrets leder og den styret utpeker har i fellesskap bank- og postfullmakt.

§ 16 Generalforsamling

Ordinær generalforsamling holdes innen 30. juni hvert år. Innkalling til generalforsamling skjer med minst 8 ~~14~~ dagers skriftlig varsel. I innkallingen angis de saker som skal behandles. Foreslås endring av vedtektene må innholdet av forslaget gjengis i innkallingen.

Årsoppgjøret og revisjonsberetningen skal vedlegges innkallingen. Sak som en aksjonær ønsker behandlet på generalforsamlingen, må være meddelt styret i så god tid at den kan medtas i innkallingen. Er innkallingen allerede sendt ut, skal det foretas ny innkalling eller tilleggsinnkalling dersom det er minst 1 måned igjen til generalforsamlingen skal holdes.

Styret kan innkalle til ekstraordinær generalforsamling. Aksjeeiere som representerer minst 10 % av aksjekapitalen samt selskapets revisor, kan kreve at styret innkaller til ekstraordinær generalforsamling til behandling av et bestemt angitt emne.

§ 17 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Den ordinære generalforsamlingen skal behandle og avgjøre følgende:

- Godkjenning av årsregnskapet
- Godkjenning av eventuell ~~og~~ årsberetning~~en~~ fra styret
- ~~Styrets forslag til budsjett~~
- Valg av styre
- Valg av representant til styret i barnehagen og vararepresentant
- Valg av valgkomité
- Valg av revisor
- Fastsettelse av styrets honorar

- Andre spørsmål som i henhold til lov, vedtekter eller innkallingen skal behandles på generalforsamlingen.

§ 18 Stemmerett, fullmakt, møteledelse og protokoll

På generalforsamlingen har hver aksjeeier en stemme. Aksjeeieren møter personlig eller ved fullmektig som medbringer skriftlig fullmakt. For aksjer med flere eiere kan de bare avgis en stemme.

~~Generalforsamlingen ledes av styrets leder, som skal sørge for at det settes opp protokoll.~~
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

Foruten saker som nevnt i §17 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen. Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

§ 19 Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

~~Disse vedtektene suppleres med bestemmelsene i aksjeloven, samt de bestemmelser i lov av 6. Juni 2003 om borettslag som er gjort gjeldende for boligaksjeselskaper~~

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

INNSTILLING FRA VALGKOMITEEN TIL ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS GENERALFORSAMLING 2024

Valg av styre

I 2024 skal det velges ny styreleder, ett styremedlem for to år, ett styremedlem for ett år, ett varamedlem for ett år og tre medlemmer til valgkomité for ett år.

Valgkomiteen legger gjennom sin innstilling opp til kontinuitet i styresammensetningen, men samtidig fornyelse, objektive samlende kandidater, samt hensyn til kompetanse, kjønn og tilhørighet i leilighet/rekkehus.

Valgkomiteen foreslår en ekstern styreleder. En ekstern styreleder vil kunne bidra til bedre systematisering og organisering av driften, slik at forholdene ligger bedre til rette for å velge en intern leder igjen etter ett år eller to. En ekstern styreleder vil kunne håndtere uenigheter internt i boligselskapet på en objektiv og profesjonell måte. Videre vil det være en fordel å kunne dra nytte av og tilgang på ressursene til et advokatfirma hvor flere har god kompetanse på eksterne styreverv i borettslag og sameier i tillegg til juridisk kompetanse.

Honorar til dagens styreleder er kr 100.000 pr. år. Honorar for ekstern styreleder vil være kr. 222.000 per år. Kostnadene til juridisk bistand som styret i dag har kan bespares med dette oppsettet. Det blir også økt forutsigbarhet gjennom en fastpris. Erfaringsvis kan det også oppnås besparelser ved at eksisterende avtaler med leverandører, banker og forsikring reforhandles, og gevinster av at styreoppgavene systematiseres bedre. Valgkomiteen foreslår at ekstern styreleder gjelder for ett år i første omgang, med en evaluering av ordningen før neste valg i 2025.

Vedlagt avtaleutkast fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS.

Status for dagens styre er:

Styreleder: Britt Frisell, Geologsvingen 2 – på valg

Nestleder: Anders Hafsett Gullerud, Geologsvingen 29 – ikke på valg

Styremedlem: Cecilie Eskild, Silurveien 23 – ikke på valg

Styremedlem: Karim Boudden, Geologsvingen 23 (overtok etter Cecilie Heck Nygård)- på valg for to år

Styremedlem: Anders Engebakken, Geologsvingen 39 – på valg for ett år

Varamedlem: ingen (var opprinnelig Karim Boudden) – på valg for ett år

Valgkomiteens innstilling:

Styreleder: Gina Kristiansen Borgersrud, Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS - velges for ett år

Styremedlem: Karim Boudden, Geologsvingen 23 - velges for to år

Styremedlem: Marianne Måseide, Silurveien 29 – velges for ett år

Varamedlem: Camilla Kopperud, Geologsvingen 67 – velges for ett år

Presentasjon av nye kandidater til styret:

Gina Kristiansen Borgersrud er 38 år og er utdannet jurist fra Universitetet i Bergen. Hun har jobbet med bolig- og eiendomsrett i Advokatfirmaet Hoel Wollbråten siden 2015, og har hele perioden hatt styrelederverv i større boligselskap i Oslo-området. Boligselskapene har vært ulike, både i beliggenhet og type bygningsmasse (både blokk og rekkehus). Etter mange år som styreleder har hun tilegnet seg bred erfaring innenfor det vide spekteret av problemstillinger som kan oppstå i et boligselskap, både det rent juridiske, men også det som angår mellommenneskelige relasjoner.

Hun beskriver seg som engasjert, nysgjerrig og løsningsorientert, og trives svært godt i samspill med mennesker på tvers av bakgrunn og kompetanse.

Marianne Måseide er 53 år og bor i Silurveien 29. Flyttet hit i mai 2023. Hun har lang fartstid som daglig leder, kontorleder og økonomileder fra forskjellige bedrifter. Marianne har sittet som styreleder i forrige sameie i 7 år, samt har sittet i styret i Goodiebags Agentene. Hun har tatt styresertifikat hos Board Company. Pr 1. juni sitter hun også i styret for Tempo Sports Group og Adampour Eiendom. I jobben hennes i Hold Norge Rent var det hennes oppgave å presentere regnskapet for styret på alle 6 møtene hvert år, samt føre protokoller og fikk gjennom jobben der god innsikt i styrearbeid.

Marianne ønsker seg et sameie med god dialog og godt samarbeid og tenker hun kan være med på å bidra til forandring. Hun ønsker å bidra til en mer transparent kommunikasjon mellom styret og aksjonærene. Hun brenner for godt dugnadsarbeid, og håper dette kan komme på plass igjen.

Camilla Kopperud er 50 år og bor i Geologsvingen 67B med sin sønn på 14 år. Hun flyttet hit i år 2015. Hun har jobbet som salgsleder hos Onepark AS i 4 år, og tidligere som kommersiell sjef i samme bedrift. Før det jobbet hun hos David-Andersen Concept AS som administrasjonssjef og selger i 12 år. Parallelt med dette var Camilla leder for et forretningsnettverk med 50 partnere under paraplyen BNI Norge fra 2015 til 2023.

Camilla har ikke erfaring fra styreverv, men har sittet i valgkomiteen for ØUBS i 3 sesonger. Viktigste egenskaper er at hun er god til å organisere, er engasjert og uredd. Ønsker å jobbe i et styre og aksjelag som er mer sammensveiset, hvor man kan møtes på felles dugnad, arrangere sommerfest og byttemarked, eller andre sosiale sammenkomster.

Status for dagens valgkomite:

Camilla Kopperud, Geologsvingen 67 - på valg

Kristin Strømseng, Geologsvingen 51 – på valg

Lars Grøtterud, Silurveien 33 - på valg

Mona Christensen, Silurveien 37 - på valg

Valgkomiteens innstilling:

Kristin Strømseng, Geologsvingen 51 – gjenvelges for ett år

Mona Christensen, Silurveien 37 – gjenvelges for ett år

Nikolai Åsen Magnussen, Silurveien 33 – velges for ett år

Camilla Kopperud Kristin Strømseng Lars Grøtterud Mona Christensen

AVTALE OM OPPDRAG SOM EKSTERN STYRELEDER

Mellom **Øvre Ullern Boligselskap AS** org nr. 921 447 264 og **Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS** org nr. 998 755 956 er det inngått slik avtale;

§1 Oppdragets varighet

Advokat Gina Kristiansen velges som ekstern styreleder for **Øvre Ullern Boligselskap AS** for en periode på **1 år** fra ordinær generalforsamling 2024. Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder. Det gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på 3 måneder, dog slik at oppsigelse fra Selskapet side forutsetter at det velges ny styreleder på en generalforsamling. Det er ikke nødvendig med oppsigelse fra partene i forbindelse med utløp av valgperioden.

Ved omorganisering eller interne endringer i Advokatfirmaet Hoel Wollbråten kan det helt unntaksvis bli nødvendig i kontraktsperioden å velge en annen styreleder. Det forutsettes at vedkommende er minst like godt kvalifisert til å være styreleder. Øvrige leveranseforpliktelser fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten vil ikke endres i denne forbindelse. En slik endring skal først styregodkjennes, og deretter godkjennes (valg) på Selskapet generalforsamling. Dersom generalforsamlingen ikke velger ny styreleder fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten, løper det ingen oppsigelsestid, og begge parter fristilles fra denne avtalen.

§2 Oppdragets art

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v /styreleder i Selskapet skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på generalforsamlingen for eiernes beste. Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for oppfølgning av boligselskapets økonomi, organisering av styrearbeidet, tilrettelegging og igangsetting av prosjekter og kontroll av boligselskapets virksomhet (herunder HMS).

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger. Det åpnes for gjennomføring av digitale møter i den utstrekning dette er hensiktsmessig og innenfor gjeldende lovgivning.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for økonomioppfølgning og utarbeidelse av boligselskapets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v / Selskapet styreleder sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten utarbeider forslag til årsrapport/årsmelding på vegne av styret.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten sørger for registrering av eventuelle endringer av opplysningene om boligselskapet i foretaksregisteret.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v /styreleder skal anvise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for rapportering til offentlig myndighet, og følge opp leverandører. Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for å følge opp Selskapet forretningsfører.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal motta Selskapet korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv, og sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.

Styreleder skal benytte sitt eget kontorlokale med utstyr, telefon, mobiltelefon mv.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal fortløpende og minimum årlig gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.

Styreleder har personalansvar for eventuelle ansatte i Selskapet.

§3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær. Ved uforutsett fravær vil **advokat Henning Hoel** sørge for rådgivning og utføre oppgaver etter denne avtale.

§4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/ leietakere sine muntlige henvendelser.

Selskapet skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger.

Boligselskapet forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§5 Honorar

Selskapet betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort **kr 222.000,- pr år** (kr. 18.500, - pr mnd.). Beløpet er mva.-fritt, men Selskapet betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12.

Honoraret inkluderer godtgjørelse for bruk av firmaets kontorlokale, utstyr, internett, porto, rekvisita, mobiltelefon mv.

§6 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Advokatfirmaet Hoel Wollbråten/Gina Kristiansen har hatt som styreleder refunderes. Bilkjøring godtgjøres etter statens satser.

§7 Andre tjenester

Ved behov kan Advokatfirmaet Hoel Wollbråten yte bistand utover det som fremgår av avtalen.

Ved møter utover ordinære generalforsamlinger og styremøter, dvs. ekstraordinære generalforsamlinger, byggemøter, sameie-/foreningsmøter og lignende, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§5) på **kr 950,- pr time eks mva**. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid for møtet. Forberedelse og etterarbeid i forbindelse med disse møtene inngår i grunnhonoraret. Enkeltstående møter med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses også inkludert i grunnhonoraret, og faktureres ikke etter medgått tid.

Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at Selskapet ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

Styreleder benytter sin juridiske kompetanse i styrearbeidet, men dersom boligselskapet ønsker utført rene advokatoppdrag eller juridisk utredningsarbeid, må dette bestilles særskilt. Et slikt oppdrag forutsetter styrevedtak hvor styreleder ikke deltar i behandlingen og avgjørelsen, og det vil i tilfelle gis en særskilt oppdragsbekreftelse til styret fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten.

Oslo, _____

_____ _____

Øvre Ullern Boligselskap AS, styremedlem 1 Advokatfirmaet Hoel Wollbråten

_____

Øvre Ullern Boligselskap AS, styremedlem 2

Denne avtale er utstedt i 2 eksemplarer, en til hver av partene.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 25.06.24
Selskapsnummer: 7388 **Selskapsnavn:** Øvre Ullern Boligselskap AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROTOKOLL TIL ÅRSMØTE 2024

Protokoll til årsmøte 2024 for Øvre Ullern Boligselskap AS

Organisasjonsnummer: 921447264
Møtet ble avholdt 25. juni kl. 17:00, Bjørnsletta skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 31
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 21
Totalt antall stemmeberettigede: 52
Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Henning Hoel foreslås som møteleder.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Ajay Paul Singh foreslått. Som protokollvitne ble Magne Svor foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 235 125

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 235 125 kr.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Nye vedtekter for boligselskapet - fra styret

Vi har de siste årene sett at våre vedtekter er utdatert og det er flere punkter som har vært vanskelig å tolke. Vi har derfor fått bistand av advokat Henning Hoel til å gjennomgå våre vedtekter og utarbeide et nytt forslag. Utkast er basert på den lovgivning som regulerer boligaksjeselskap, i hovedsak aksjeloven samt borettslagslovens kapittel 5 som gjelder direkte for selskapet (jf. borettslagslovens §1-4).

Dette er et viktig tiltak for å få gode vedtekter på plass som skal gjøre det enklere for neste styret å drifte boligselskapet, da man har klare retningslinjer hvordan boligselskapet skal forvaltes.

Se vedlegg for mer informasjon.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedta endringene slik de foreligger.
>
> **Vedtatt.**
>
> ✓ **Det ble i tillegg foreslått to endringer fra det ordinære forslaget.**
>
> **1. Det ble fremmet et forslag om å legge til "vedlikehold" som tilleggstekst i paragraf 12 som ikke ble vedtatt.**
>
> **2. Det ble fremmet et forslag om endre ordlyd i paragraf 14 til: "Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3-4 andre styremedlemmer" som ble vedtatt.**

8. Vedtekstendringer - beboer

Fremmet av: Merete Medle

1) ØUBS skal ha digitalt møte som primærmøteform ifbm generalforsamlinger og ekstraordinære generalforsamlinger, med mindre styret ser der mer hensiktsmessig å gjennomføre på annen måte. Krav fra 10% av aksjonørene vil i utg.pkt ikke imøtekommes med mindre det er helt spesielle forhold som ligger til grunn. Dette med bakgrunn i at aksjelaget har tilgang på vibbo som er en velprøvd løsning for å gjennomføre møter digitalt og på forsvarlig vis, og denne skal benyttes.

1b) I de tilfeller hvor det er nødvendig å gjennomføre fysiske møter, tillates det ikke at det aktivt samles fullmakter i forkant i form av å gjennomføre dør-til-dør aksjoner. Ved å signere fullmakten, signerer man også

indirekte på at man selv, på eget initiativ, har oppsøkt fullmaktshaver. Dersom dør-til-dør aksjoner avdekkes, ugyldiggjøres alle fullmakter utstedt til den eller de som har gjennomført aksjonen.

2) Dersom aksjonærer i ØUBS har behov for å gå dør-til-dør for å misjonere en sak i en eller annen forbindelse, skal det tas hensyn til andre aksjonærers rett til ro. Spesielt i helger og ved barnas leggetid (fra 18.00) skal man unngå å forstyrre unødig.

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

9. Vaktmesteransettelse

Fremmet av: Bente Sjøvaag Olafsen

Jeg ønsker å fremme forslag om å ansette en fast vaktmester igjen. Jeg har vært inne å sjekket kostnader. Vi kan få Petter som jobbet i Hoff tilbake som fast vaktmester for en årlig lønn av kr 680.000. Med alle kostnader som kommer i tillegg med en ansettelse vil den totale kostanden for boligselskapet være kr 830.000.

I fjord betalte vi for garner og vaktmester ca 2,6 mill. Vi har i alle år hatt en vaktmester som har gjort samme jobben som disse to firmaene til sammen for en 1/3 av prisen.

Styrets innstilling
Styret har jobbet hardt for å få redusert kostnader, og det innbefatter også å reforhandle, avslutte og inngå nye avtaler.

Som en del av kostnadsreduksjonen har vi inngått ny avtale om trappevask, og vi har avsluttet samarbeidet med både Vaktmester Andersen AS og med Anleggsgartner Guthorm Hoff AS.

Petter, som sluttet hos Hoff, er ansatt annet sted i fast stilling og trives godt. Han er hverken forespurt eller interessert i å bytte jobb.

Christian Gulbrandsen er utdannet anleggsgartner og gikk sin læretid nettopp hos Hoff. Han kjenner boligselskapet godt da han har jobbet her under sin tid i Hoff. Vi har inngått en driftsavtale med ham som omfatter både bygninger og grøntområdene. Avtalen er fleksibel, og vi er fortsatt i innkjøringsfase med tanke på omfang og tidsbruk.

Å ha en fleksibel avtale mener vi er viktig, og riktig, i en tid hvor både behov og kostnader er i endring, og å inngå et arbeidsgiverforhold i dag, med de forpliktelser det innebærer, mener vi er feil vei å gå.

Dagens avtale er på 780.000, - pr år, inkludert mva.

Når man inkluderer ferieavvikling og utstyr (blant annet traktor) blir en fast ansatt betydelig dyrere.

I tillegg mister boligselskapet sin fleksibilitet.

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

10. Valgkomite

Status for dagens valgkomite:

Camilla Kopperud, Geologsvingen 67 - på valg

Kristin Strømseng, Geologsvingen 51 – på valg

Lars Grøtterud, Silurveien 33 - på valg

Mona Christensen, Silurveien 37 - på valg

Valgkomiteens innstilling:

Kristin Strømseng, Geologsvingen 51 – gjenvelges for ett år

Mona Christensen, Silurveien 37 – gjenvelges for ett år

Nikolai Åsen Magnussen, Silurveien 33 – velges for ett år

> **Forslag til vedtak:**
> Valgkomiteens innstilling til ny valgkomite vedtas.
> ✓ **Vedtatt.**

11. Valg av tillitsvalgte

Alle forhåndsinnmeldte kandidater er lagt inn som forslag.
Valgkomiteens innstilling er i tillegg vedlagt som et vedlegg.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Gina Kristiansen Borgersrud

Følgende stilte til valg:
Gina Kristiansen Borgersrud

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Marianne Måseide

Følgende stilte til valg:
Britt Frisell
Marianne Måseide

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Karim Boudden

Følgende stilte til valg:
Karim Boudden
Anders Engebakken

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Britt Frisell

Følgende stilte til valg:

Anders Engebakken
Britt Frisell
Camilla Kopperud

Møteleder: Henning Hoel /S/
Protokollfører: Ajay Paul Singh /S/
Protokollvitne: Magne Svor /S/

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling i Øvre Ullern Boligselskap AS avholdes mandag 12 februar 2024 kl. 17:30 på Bjørnsletta Skole, Åsjordet 5.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder
B) Godkjenning av de stemmeberettigede
C) Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne
D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. FORSLAG

A) Dokumentasjon ifb. merkostnader tilknyttet balkongprosjekt.

Forslagsstiller: Bente Olafsen

Saksfremstilling: Styret må fremlegge dokumentasjon av merkostnader alle aksjonærer har blitt påført av Obos advokatene/prosjektleder grunnet feilinformasjon gitt i 2015 og senere. Prosjektleder kostet over 2 millioner for å bistå, så alt skulle gå riktig for seg 2015.
Ekstra kostnad fra advokater ved videre utredning/ innkalling til generalforsamling 2023. Kostnader som følge av utsettelse/ending av begge saker som var ved innkalling. Det ble merkostnader da styret måtte endre innkallingen, fordi de hadde blitt rådet feil av Obos. Endringen var en direkte konsekvens av utenforstående advokaters gjennomgang av saken, og deres brev til styret. Styret måtte endre både saken med balkongregnskapet, og orienteringssaken- brenselsregnskapet. Alle beboere har blitt påført merkostnader i den forbindelse.
Mange aksjonærer både i blokker og klatrehus spør.
Hvorfor trakk styret innkallingen dagen etter de hadde mottatt orientering fra utenforstående advokat?
Hvorfor trakk styret innkallingen tilbake når de hadde fått bistand fra Obos til å sende ut innkallingen ? Hadde de fått feilinformasjon nok en gang?
Fikk styret nå plutselig kontra beskjed fra obos om at de ikke kunne sende dette som orienteringssaker?
Hva var det som gjorde at Obos advokatene og styret endret innkallingen?
Hvorfor sendte de ut innkallingen og trakk den umiddelbart?
Styret endret innkallingen fordi sakene ble påpekt som ulovlig, fra eksterne advokater som gikk styret i sømmene.
Man har ikke lov til å ta endring av vedtekter som en orienteringssak. Dette burde Obos advokatene vite og ikke råde styret til å sende det ut i innkallingen.

Dette gjaldt brenselsregnskapet. Dette ble endret til en sak man måtte stemme over. Balkongregnskapets tall ble også endret da utenforstående advokater påpekte utvidelse av balkonger ikke kunne komme inn under felleskostnader. Dette ble derfor også endret. Når styret sendte den første innkallingen, må de igjen ha fått feilinformasjon fra Obos hvorfor sendte styret ellers ut innkallingen, og hvorfor endret de det vare dager etterpå. Styret måtte da gå ny runde med advokatene for å endre tallene fra 22 mill til 12 mill i innkallingen . Har denne endringen også vært med å påføre boligselskapet større merkostnader?
De eksterne advokaters informasjon til styret, har indirekte bistått styret til å endre innkallingen på generalforsamlingen 2023, og gjort den lovlig.

Forslag til vedtak: På bakgrunn av ulike oppfatninger bland aksjonærene omkring bistanden gitt til styret i forbindelse med gyldigheten av vedtaket i 2015, vedtar generalforsamlingen at boligselskapets styre skal legge frem dokumentasjon på kostnader påført aksjonærene, for å trygge aksjonærene om at de ikke har blitt påført unødvendige kostnader, og at saken har blitt håndtert på korrekt måte.

Styrets innstilling:

Styret legger hvert år frem regnskap for foregående år frem for generalforsamlingen for behandling og evt. godkjenning iht. vedtektene og aksjeloven. Det er uklart hvilken dokumentasjon kostnader forslagsstiller mener skal redegjøres nærmere for. Hvis det gjelder kostnader for regnskapsåret 2023 vil disse på vanlig måte behandles på ordinær generalforsamling 2024, der regnskap med noter fremlegges og som generalforsamlingen skal behandle og eventuelt godkjenne på vanlig måte.

Videre refererer saksfremstillingen til merkostnader man er påført grunnet feilinformasjon fra Obos advokatene og prosjektleder i 2015. Styret er uenig i premisset da Obos etter styrets syn har ikke feilinformert styret, og dette er forslagsstiller blitt informert om flere ganger.

Styret vil for tidligere regnskapsår vise til innkallingene til ordinær generalforsamling hvor alle kostnader fremgår med noter, og samtlige av disse er behandlet og allerede godkjent av generalforsamlingen.

Forslagsstiller har i saksfremstillingen rettet flere spørsmål og påstander knyttet til saksbehandlingen. Styret ønsker å presisere at påstandene her er feil, og at Styret ikke har trukket innkalling basert på informasjon fra utenforstående advokat. Dette er forslagsstiller blitt informert om flere ganger.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget avvises.

B) Dekning av eksterne advokatkostnader

Forslagsstiller: Bente Olafsen

Saksfremstilling: Se sak A)

Forslag til vedtak: De eksterne advokatkostnadene skal bli dekket da deres bistand har bidratt til å trygge at generalforsamlingen ble avholdt lovlig.

Styrets innstilling:

Styret har behandlet forespørselen om dekning av advokatkostnader, men har avvist dette da kostnadene etter styrets syn ikke er felleskostnader som skal dekkes av selskapet/aksjonærene i fellesskap.

Fra Styrets side vil vi gjøre oppmerksom på at verken Styret eller Obos har lagt vekt på, eller benyttet informasjon/vurderinger fra ekstern advokat.

Etter Styrets vurdering har likevel Generalforsamlingens som selskapets øverste organ kompetanse til å vedta at bistanden dekkes dersom flertallet mener at kostnadene bør bæres av selskapet.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget avvises.

C) Informasjon fra forretningsfører

Forslagstiller: Bente Olafsen

Sakfremstilling Mange beboere men at vi burde få en kompensasjon fra Obos hvis de har rådet styret feil i flere saker. Vi ber derfor om en skriftlig forklaring fra Obos advokatene på hvorfor råd fra obos advokaten/ prosjektleder er motstridende fra vedtak 2015 og 2022. Obos og prosjektleder Thale var med på møte i 2015.
Hvis boligselskapet var rådet feil av Obos, krever vi at styret igangsetter tiltak på vegne av aksjonærene i boligselskapet, for å få disse kostnader dekket. Alle beboerne i selskapet har blitt påført store unødvendige merkostnader.

Forslag til vedtak: Aksjonærene krever at styret undersøker om Obos kan bli holdt ansvarlig, og se på muligheten til å kreve erstatning fra Obos for feilinformasjon og merkostnader påført aksjonærene i boligselskapet.

Styrets innstilling:

Etter styrets vurdering har ikke Obos gitt motstridende råd eller feilinformasjon, og dette er forslagsstiller blitt informert om flere ganger. Styret anser saken ferdig utredet pr ordinær generalforsamling juni 2023.

Styret mener at generalforsamlingen bør avvise forslaget, da dette kun vil medføre advokatkostnader for å vurdere krav som etter styrets vurdering ikke har noe grunnlag og ikke kan føre frem. For ordens skyld presiseres det også at et eventuelt krav normalt foreldes 3 år etter at en forpliktelse er misligholdt.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget avvises.

Oslo 2/2.2023
I styret for Øvre Ullern Boligselskap AS

Britt Frisell Anders Hafsett Gullerud Anders Engebakken Cecilie Eskild Karim Boudden

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuelt samboende møte, men bare en har stemmerett. Aksjeeier kan møte ved fullmektig. Framleietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Registreringsblankett
ved ekstraordinær generalforsamling i
Øvre Ullern Boligselskap AS 12.02.2024

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuelt samboende møte, men bare en har stemmerett. Aksjeeier kan møte ved fullmektig. Framleietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte i ekstraordinær generalforsamling i Øvre Ullern Boligselskap AS

…….. ……

Eiers signatur **(Dato)**

GEOLOGSVINGEN 2-8
VAANINGSHUS
ARKIVKORT 1950

516-517.

28	Byggherre: Finanstr 29	Anmelder: Jørgenbakken 29	Ansvarshavende:
	Gårdsnr. 6 Bruksnr. 6		Tomt nr.: til
	Skisseg. 1:2		Parsell nr.: Sted: Ullevåsen
			Ferdigattest:

ARKIV: 2437

Veiattest: 27/3-53 Kloakkattest: 27/11-52 Feierattest: 30/3-53

Hageplan iorden: Meldt ferdig: Meldt mangler rettet: Sendt Veisjefen: 26/10-50

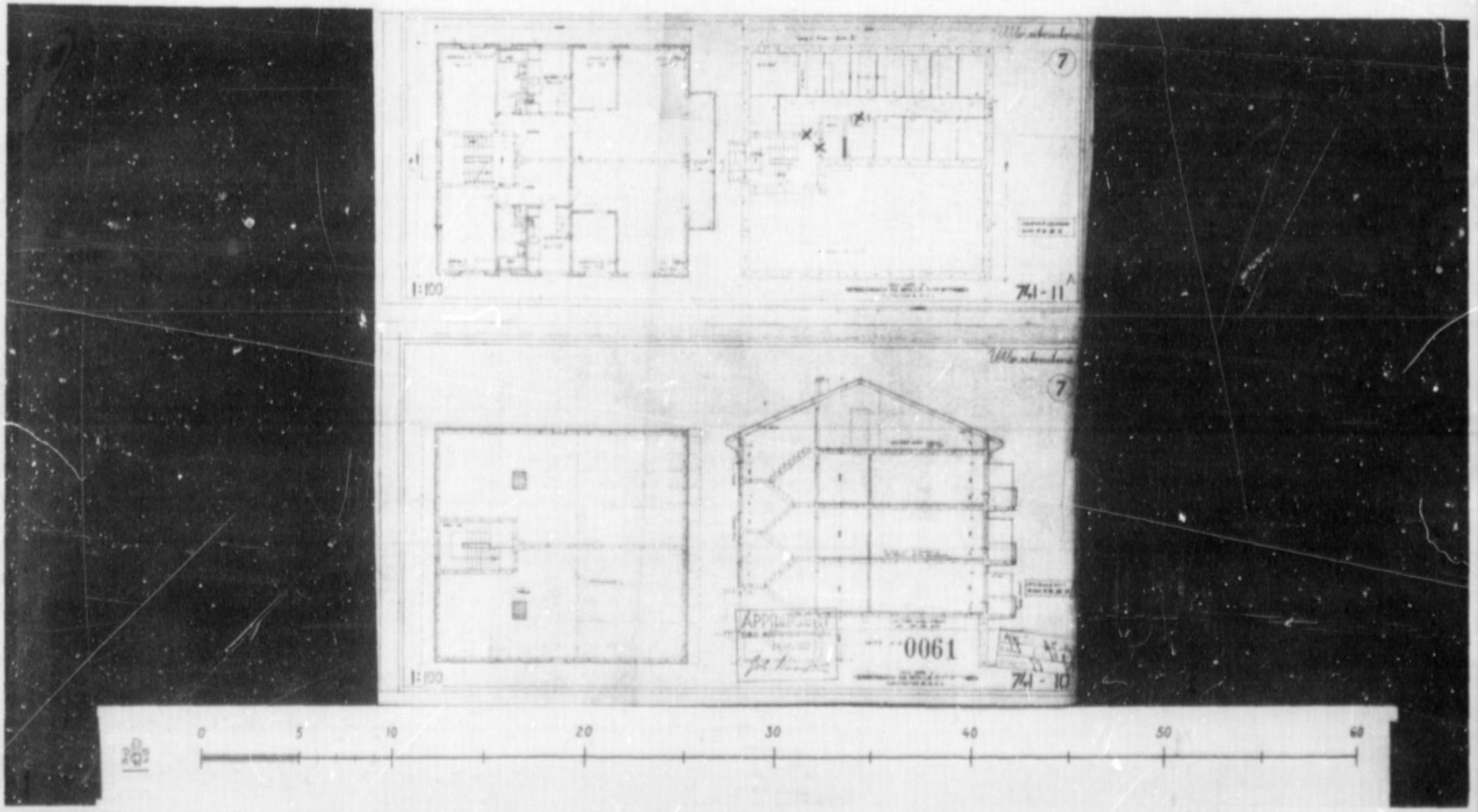
Retur: 10-1-53 25/3-53

Datum	L.nr.	Bilag	Innhold:	Ekspl.	
21/10 50	3/72	1	Vanningsskisse	25/3-52	
	½	2	Snitt BL		Fasr. 17/11 Innsk 13/12 →
		3	Tilt plan		Fasr
		4	Kjellerplan Etg pla		Brannv 28/10 –
		5	Loft plan		Helsevåd 28/10 –
		6	Snitt Fas Gard		
		7	Nyd. Vann		
		8	Øst		
		9	Vestfelt		
			Nabo se bla		
4/6 51		10	Skisse kon Ingen		
		11	Tilt plan		
		12	Planer Snitt		
		13	Fasader		
28/1-52	1430	14	Skiss m/ Beregn Isp	31/3-52	
		15	Fundamentplan I	"	
		16	Planer II	"	
		17	— " — III	"	
		18	Snitt Ingen IV	"	Etg ½ –
		19	— " — V	"	
		20	— " — VI	"	
		21	Beregninger	24/3-52	
		22	Nyd. Vann		
		23		–	
			Skisseprosj. av Ingen-		
			ørsnett		Rett. pr. 1

1 etg: 616 m²
2 etg: m²
3 etg: 616 m²
etg: m²
Gar.: m²
Uthus: m²
1: 24/3

M+B
E

A. S. 10000. A-60. E. S. TRYKK


7
1:100
764-11
7
1:100
0061
764-10
0
5
10
20
30
40
50
60

FERDIGATTEST UTVIDELSE/INNGLASSING AV BALKONGER 2021

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Jan Bauck Arkitektkontor A/S
Briskebyveien 48
0259 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 07.05.2021
	201508737 - 34 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Elisabeth Alvilde Stalvik	

Adresse: GEOLOGSVINGEN 2-8 - 67 - SILURVEIEN 19-39
Eiendom: 28/516/0/0
Tiltakshaver: ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS
Søker: Jan Bauck Arkitektkontor A/S
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Geologsvingen 2-8 - 67 -Silurveien 19-39

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring som medfører etablering av nye utenpåliggende balkonger, mottatt 26.04.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201508737			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	15313	30.12.2015	6/7
Typisk plan med rekkverk, Geologsvingen 2, 4, 6 og 8	A 110	30.12.2015	6/11
Typisk plan med rekkverk, Geologsvingen 2, 4, 6 og 8	A 110	30.12.2015	6/12
Snitt A-A, Geologsvingen 2, 4, 6 og 8	A 112	30.12.2015	6/13
Snitt A-A, Geologsvingen 2, 4, 6 og 8	A 124	30.12.2015	6/14
Typisk etasjeplan, Silurveien	A 120	30.12.2015	6/15
Fasade vest, Silurveien 19-39	A 121	30.12.2015	6/16
Fasade sør, Silurveien 19-39	A 122	30.12.2015	6/17
Fasade nord, Silurveien 19-39	A 123	30.12.2015	6/18
Typisk plan med rekkverk, Geologsvingen 67	A 130	30.12.2015	6/19

Snitt A-A og fasader, Geologsvingen 67	A 131	30.12.2015	6/20

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

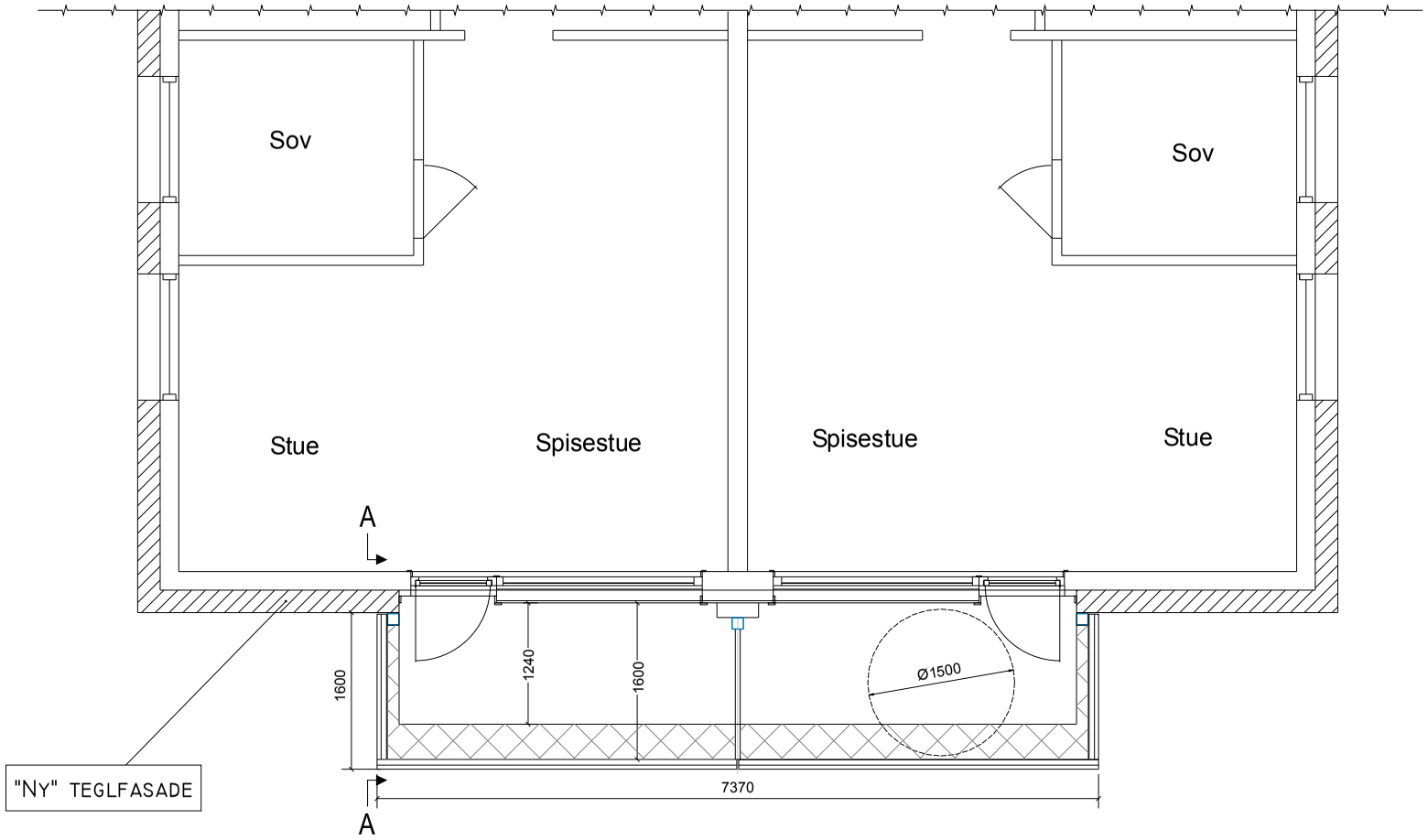
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Elisabeth Alvilde Stalvik - saksbehandler
Murtaza Hussain - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
vest

Kopi til:
ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS, c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO

A 110 -



TYPISK PLAN GEOLOGSVINGEN 2,4,6 OG 8

EKSISTERENDE BALKONG	CA. 4,3 M²
UTVIDELSE	CA. 1,4 M²
NY BALKONG TOTALT	CA. 5,7 M²

N

5000

REV.	ANT.	ÅNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN.

RAMMESØKNAD

ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS

SILURV.19-39 (ODDETALL), GEOLOGSVINGEN 2,4,6,8,67
0380 OSLO
GNR/BNR: 28/516

BALCO AB
Älgvägen 4
SE-352 45 Växjö
SVERIGE
Tel. +46 - 470 - 533000
Fax. +46 - 470 - 533098

ARBETSNUMMER	RITAD AV, KONSTRUERAD AV	HANDLÄGGARE
15313	ANDERS HÄHNE	
DATUM	ANSVARIG	
30.12.2015	JAN BJÖRSSON	

TILTAK:
NYE BALKONGER GEOLOGSVINGEN 2,4,6 OG 8

TEGNINGEN GJELDER:
TYPISK PLAN MED REKKVERK

SKALA	RITNINGSNUMMER	REV.
1:50	A 110	

A3

TINGLYSTE SERVITUTTER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Geologsvingen 4 (Michael R. Øistad)
Vår referanse: 3592500/24993182
Bestilling: C3 2024-09-25 (5) 131

Dato
25.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
511	105	13.1.1970	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	516	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1970/511/105
Uthentet 2024-09-25 12:17

Erklæring

vedrørende

511
13 JAN. 1970

Gnr. 28 bnr. 516 + 517, Övre Ullern.
Eiendom

Garasje for 5 biler. | 69/3722
Arbeidets art | Bygn.kontr. j.nr.

Den 17.12.69 *har Oslo ~~bygningsråd~~-bygningssjef i henhold til § 8 i bygningsvedtekt for Oslo meddelt midlertidig unntak fra bestemmelsene i*

samme vedtekts § 79

byggeforskriftenes kap. §

byplanvedtekt av

i anledning: manglende frostfri fundamentering.

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten bygningsrådets samtykke.

Oslo, den 12. januar 1970

p.p. Øvre Ullern Garasjelag II

~~xxxxxxxxxxxxxxxx~~
Skjelnemenevers underskrift
arb.utv. formann

p.p. A/S Øvre Ullern Boligselskap

~~xxxxxxxxxxxxxxxx~~
Skjelnemenevers underskrift
Arne Sten Asp
styreformann

93

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Geologsvingen 4 (Michael R. Øistad)
Vår referanse: 3592506/24993212
Bestilling: C3 2024-09-25 (5) 135

Dato
25.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1042431	200	2.12.2013	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	516	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Fødselsnr./Org.nr. 92144726[4]

ERKLÆRING

vedrørende



Eiendom	:	**Gnr 28 Bnr 516** **Silurveien 19 i Oslo**
Saksnummer	:	**201314048**
Type byggverk	:	**Sykkel-/søppelbod**

Tiltakshaver : Øvre Ullern Boligselskap AS

Den 21.11.2013 har direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo i henhold til Plan- og bygningsloven § 19-2 meddelt midlertidig unntak fra veglovens § 29 i anledning byggverkets avstand til vei slik at tiltaket kan plasseres som vist på situasjonsplan datert 03.10.2013, dokument nr. 2/7 og kartutsnitt dokument nr. 2/8, i avstand 1,0m fra regulert veikant Geologsvingen.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggverk uten erstatning når som helst direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, org. nr. 958 935 420.

Oslo, den 27/11-13

.....
Eiers underskrift

Arne Olafsen

03125[redacted]
Fødselsnr.

030377[redacted]

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Geologsvingen 4 (Michael R. Øistad)
Vår referanse: 3592508/24993222
Bestilling: C3 2024-09-25 (5) 136

Dato
25.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1140706	200	15.8.2018	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	516	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Lise K. Svenning Jensen og Hans M. Synstnes	Doknr: 1140706 Tinglyst: 15.08.2018 STATENS KARTVERK
Adresse: Geologsvingen 7	
Postnummer: 0380 / Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr.: 080871 [redacted] / 270269 [redacted] / Ref.nr.:	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Øvre Ullern Boligselskap AS	921 447 264

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo	28	516		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	~~Fødselsnr./~~Org.nr. (11/9 siffer)
Oslo Kommune ~~ved Vann- og avløpsetaten~~	~~971 185 589~~ 958 935 420 LISJEN

Dato: Oslo 12/6-2018 | Hjemmelshavers underskrift [5]: Dritt Frisell (Styreleder ØUBS)

DRITT FRISELL

P. Gaard

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Oslo kommune ~~ved VAV~~ gis rettighet til å legge ned nye og vedlikeholde lann- og avløpsledninger på eiendommen. Se vedlagte "erklæring - permanente tiltak" fra Oslo VAV.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Oslo, 17/6-2018	(Styreleder ØVBS) BRITT [illegible] (Nestleder ØVBS)

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Erklæring – permanente tiltak

Undertegnede som eier(e) av gnr 28 bnr 516, Geologsvingen 7 har fått tillatelse fra Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten til å sette opp en støttemur og carport nærmere kommunens ledninger enn 2 meter. Støttemur og carport omfatter også fundamenter.

Oslo kommune har liggende følgende ledninger i eller nær eiendommens tomtegrense mot Geologsvingen 7:

- 150 mm vannledning
- 230 mm overvannsledning
- 230 mm og 230 mm avløp fellesledning

Tillatelsen til å sette opp støttemur og carport er gitt på følgende vilkår:

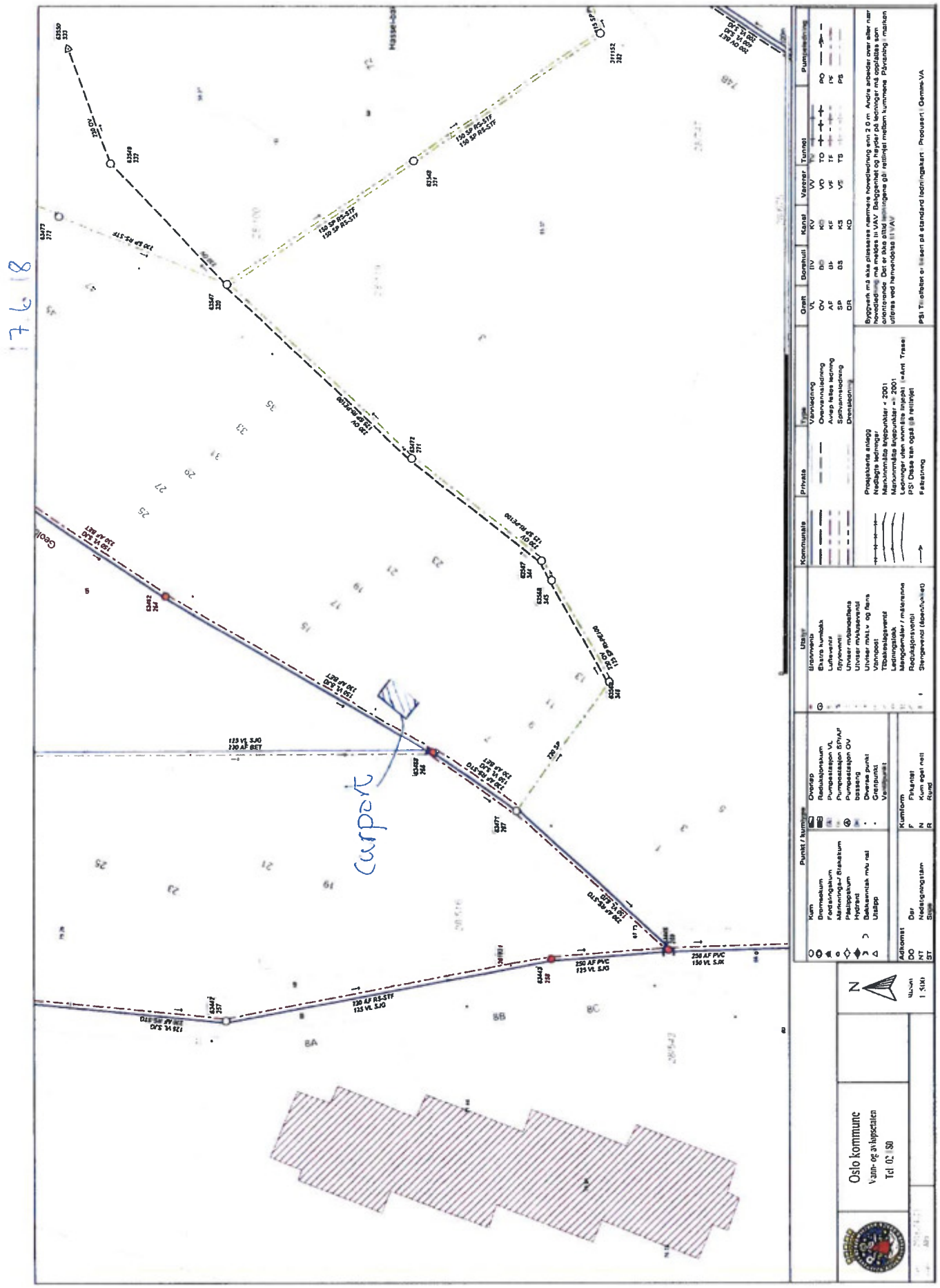
- Eierne av eiendommen blir ansvarlig for eventuelle skader som kommunens ledninger påføres som følge av at støttemur og carport settes opp.
- I akutte situasjoner som f.eks. ved en vannlekkasje har kommunen rett til å fjerne støttemur og carport.
- Eierne av eiendommen dekker alle kommunens kostnader ved midlertidig fjerning av støttemur og carport, og sørger selv for gjenoppbyggingen av den.
- Eierne av eiendommen dekker alle merkostnader kommunen har i forbindelse med reparasjoner, vedlikehold og utskiftning av kommunens ledninger som følge av støttemur og carport.
- Oslo kommune blir ikke ansvarlig for eventuelle skader på støttemur og carport som følge av lekkasje fra ledningene. Det samme gjelder eventuelle skader på støttemur og carport som oppstår i forbindelse med reparasjoner, vedlikehold og utskiftning av kommunens ledninger, med mindre kommunen har opptrådt grovt uaktsomt.
- Eierne forplikter seg til ikke å utføre ytterligere tiltak som kan skade eller gjøre ledningene vanskelig tilgjengelig.

Vilkårene for tillatelsen vedtas for nåværende og fremtidige eiere av gnr 28 bnr 516, Geologsvingen 7.

Erklæringen skal tinglyses på eiendommen. Kopi av det tinglyste dokumentet skal sendes til Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten. Den tinglyste erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Vann- og avløpsetaten.

Oslo, Oslo 17. juni 2018

Lise K.S. Jensen	Hans Morten Synstnes
Underskrift 080871 [redacted]	Underskrift 270269 [redacted]
LISE K.S. JENSEN	HANS MORTEN SYNSTNES
Navn m/blokkbokstaver / F.nr. (11-siffer)	Navn m/blokkbokstaver / F.nr. (11-siffer)
Britt Teisen	P. Gaso
Underskrift	Underskrift
Britt Teisen 070344 [redacted]	PEDER GASØ 100887 [redacted] (nestleder ØUBS)
Navn m/blokkbokstaver / F.nr. (11-siffer)	Navn m/blokkbokstaver / F.nr. (11-siffer)
Styreleder ØUBS.	


Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten
Tel 02 80
Carport

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Geologsvingen 4 (Michael R. Øistad)
Vår referanse: 3592499/24993177
Bestilling: C3 2024-09-25 (5) 138

Dato
25.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
20325	105	2.12.1969	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	516	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/20325/105
Uthentet 2024-09-25 12:20

20325

Erklæring

vedrørende

2 DES. 1969

28/516+517, Øvre Ullern.
Eiendom

Garasje for 4 biler.
Arbeidets art

69/3723
Bygn.kontr. j.nr.

Den 20.11.69 *har Oslo ~~bygningsråd~~ bygningssjef i henhold til § 8 i bygnings-vedtekt for Oslo meddelt midlertidig unntak fra bestemmelsene i*

samme vedtekts § 79

byggeforskriftenes kap. *§*

byplanvedtekt av

i anledning: manglende frostfri fundamentering, og manglende brannherdig kledning.

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten bygningsrådets samtykke.

Oslo, den 30. november 1969

p.p. Øvre Ullern Garasjelag II

Byggherrens underskrift.
Arb.utv. formann

p.p. A/S Øvre Ullern Boligselskap

Skjøteinnehavers underskrift.
styreformann

Avskriftens rik'ighet bekreftes;
W.G.

Skj. B 20 A.
2000. R. A. 5505/65.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Geologsvingen 4 (Michael R. Øistad)
Vår referanse: 3592504/24993202
Bestilling: C3 2024-09-25 (5) 91

Dato
25.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
40575	200	13.1.2012	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	516	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~
974 485 931
org nr /fødselsnr

Rett kopi:

ERKLÆRING OM RETT TIL AVKJØRSEL

Øvre Ullern Boligselskap, org.nr. 921 447 264, gir med dette [redacted] gnr. 28 bnr. 215 i Oslo rett til avkjørsel over sin eiendom gnr. 28 bnr. 516 i Oslo. Retten gjelder for en parsell som skal skilles ut fra bnr. 215, og retten gjelder for oppføring av et boligbygg med én boenhet.

Denne erklæring tinglyses på gnr. 28 bnr. 516 og kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.

Oslo, 27. juni 2011

Øvre Ullern Boligselskap AS

KJELL CHR HELLAND
STYRETS FORMANN

Ingrid Lunde
Styremedlem

Doknr: 40575 Tinglyst: 13.01.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Geologsvingen 4 (Michael R. Øistad)
Vår referanse: 3592502/24993192
Bestilling: C3 2024-09-25 (5) 93

Dato
25.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9397	105	2.3.1993	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	516	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

Knr. Gnr. Bnr. Fnr. Snr.

Strekkode:

Doknr 9397 Tinglyst 02 03 1993 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP, gnr.28, bnr.516
Saksbehandler: A.Ødemark

9397

OVERENSKOMST

Mellom eier (skjøteinnehaver) av eiendommen gnr.28 bnr. 516 Øvre Ullern Boligselskap og Oslo Kommune v/Vann- og avløpsverket, inngås denne overenskomst:

Oslo kommune overtar eiendomsretten til følgende ledninger:

SPILLVANNSLEDNINGER			OVERVANNSLEDNINGER		
FRA KUM	TIL KUM	CA METER	FRA KUM	TIL KUM	CA METER
274	343	34	274	343	34
343	273	22	343	273	22
273	272	36	273	272	36
272	230	26	272	232	10
230	231	34	230	233	41
231	304	50			

I alt ca 202 m Ø 230 mm spillvannsledning og ca 143 m Ø 230 mm med overvannsledning.

Oslo kommune gis rett til å ha liggende hovedledninger for vann og avløp med kummer på eiendommen.

Oslo kommune gis fri adgang til eiendommen for å foreta tilsyn med ledninger og for å foreta nødvendig vedlikehold, herunder også utskifting. Etter eventuelle gravearbeider vil Oslo kommune erstatte mulige skader som arbeidene måtte påføre eiendommen. Terrenget settes i den stand det var før anlegget ble påbegynt så langt dette er mulig.

Eieren forplikter seg til ikke å bygge over eller nærmere ledningene enn 2,0 meter eller foreta andre arbeider som kan skade eller gjøre disse utilgjengelige.

Oppfylling eller nedplanering av terrenget over ledningene må ikke foretas uten skriftlig samtykke fra Oslo vann- og avløpsverk.

Dersom partene ikke blir enige om fastsettingen av eventuell erstatning eller fortolkning av denne overenskomst med eventuelle sideordnede avtaler, avgjøres tvisten ved skjønn av tre skjønnsmenn oppnevnt av byfogden, og dette skjønn skal være endelig.
Overenskomsten tinglyses på eiendommen.

Oslo, 2/2-1993.
Oslo vann- og avløpsverk

OSLO VANN- OG AVLØPSVERK

Finn Johansen
Fung.direktør

Oslo, 22/2-93
Eier:

ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP
SILURVN. 13 0380 OSLO

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Geologsvingen 4 (Michael R. Øistad)
Vår referanse: 3592509/24993227
Bestilling: C3 2024-09-25 (5) 94

Dato
25.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1329499	200	7.11.2019	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	516	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent)	Plass for tinglysingsstempel
Lise K. S. Jensen og Hans M. Synstnes	Doknr: 1329499 Tinglyst: 07.11.2019 STATENS KARTVERK
Adresse: Geologsvingen 7	
Postnummer: 0380 / Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr.: 080871[redacted] / 270269[redacted] / Ref.nr.:	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Øvre Ullern Boligselskap AS	921 447 264

2. Eiendom (avgivers)[3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo	28	516		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.

B

Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Oslo kommune	958 935 420

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
Oslo 3/11-2019	[signature] 060673[redacted]

070346[redacted]
STYRELEDER

NESTLEDER 4UBS

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Oslo kommune gis rettighet til å utvide veien til regulert bredde på eiendommen. Se vedlagte brev med referanse 19/25858-2 fra Oslo Bymiljøetaten, datert 20.9.2019.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet ☒ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

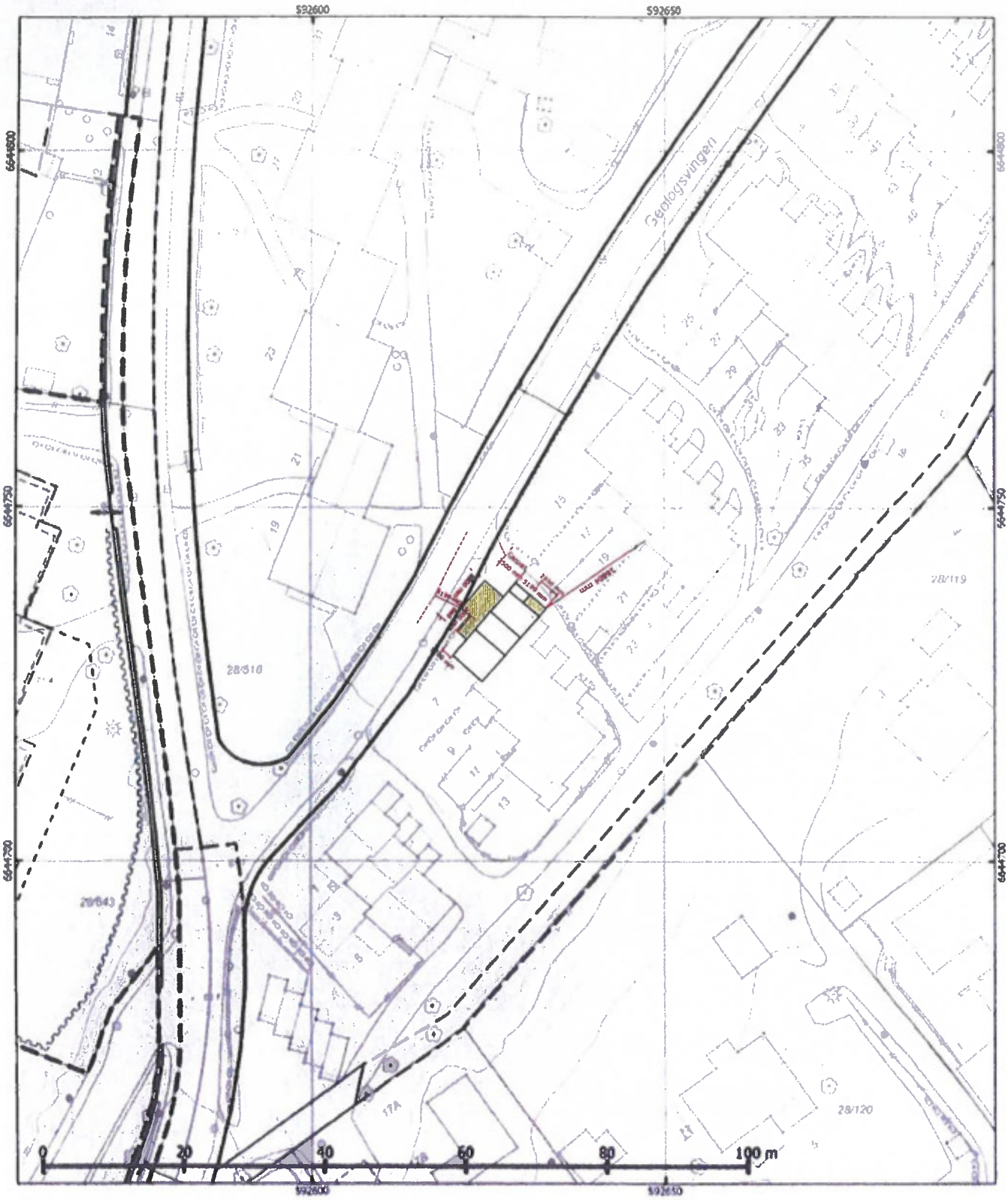
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

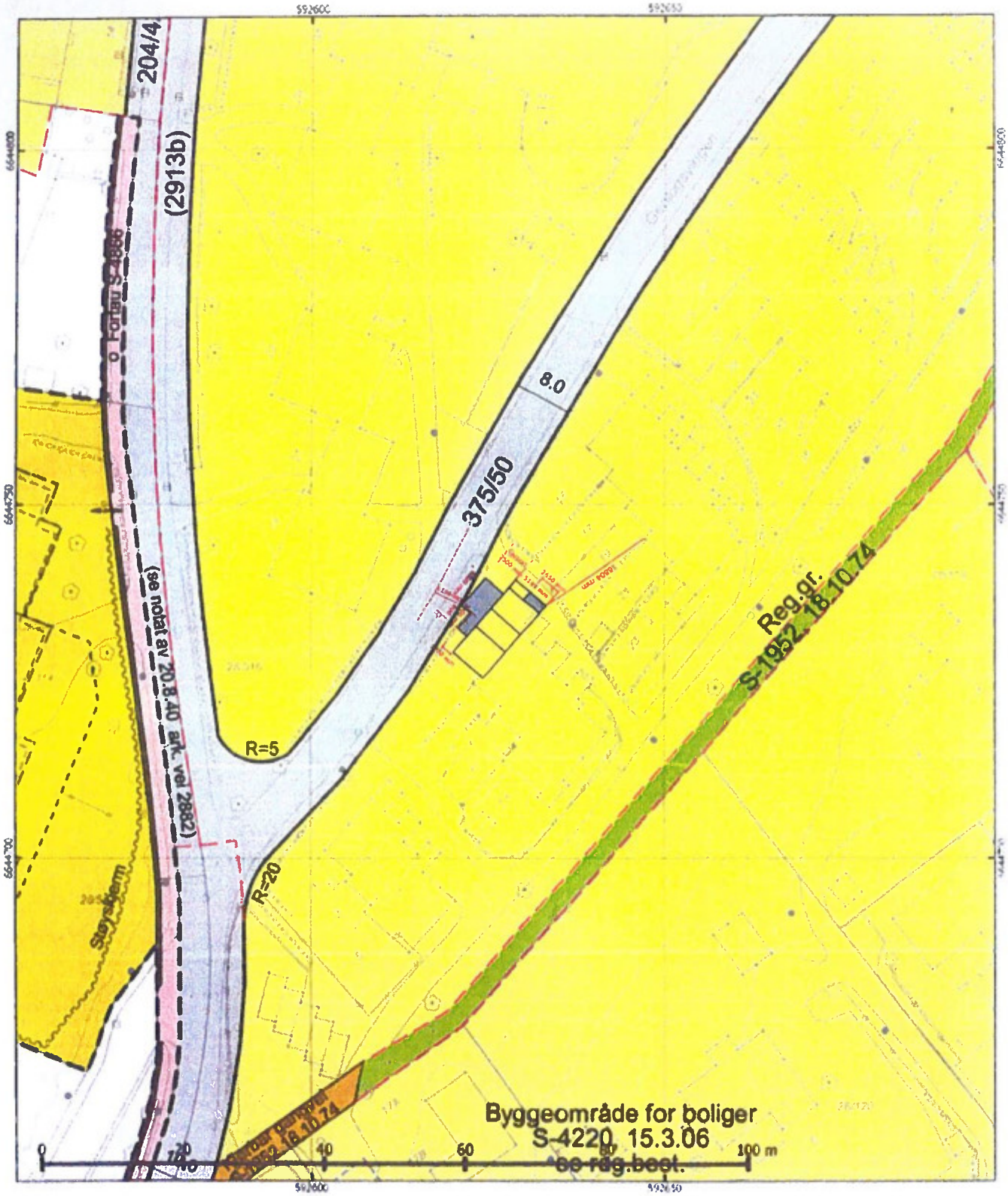
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Oslo 3/11-2019	[redacted] 060673 [redacted] STYRE LEDER

Noter:

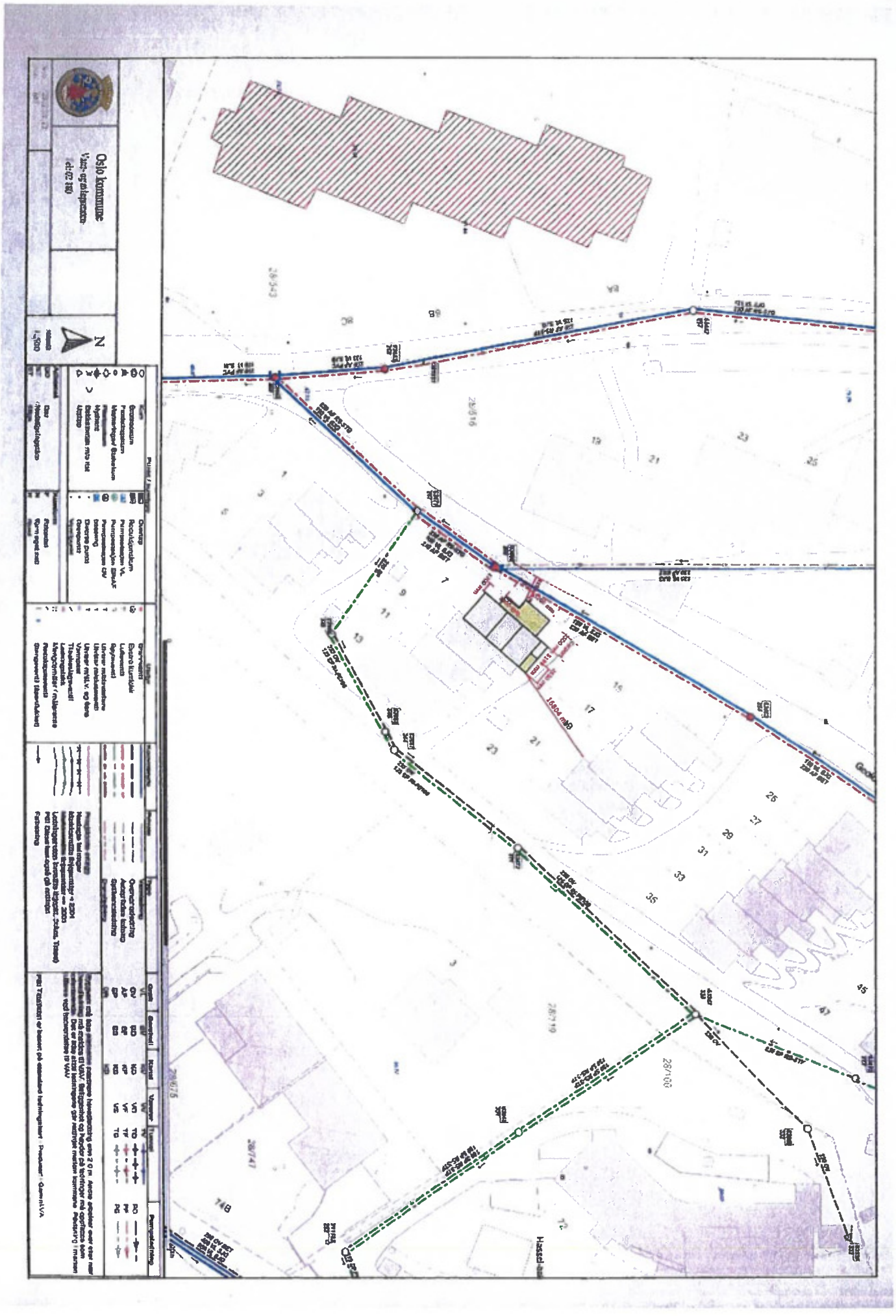
1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.



Plan- og bygningsetaten	Adresse: GEOLOGSVINGEN 7		
Dato: 30.01.2018	Gnr/Bnr: 28/516	PlanID/Best.nr: 64555 / 66350340	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og kontekstkurver. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav
Bruker: Bkr	Kartet er sammenstilt for: Byggesak	Deres ref.:	
Målestokk 1:500		Kommentar:	© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune
Ekvidistanse 1m			
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32		Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17	Beskrivelse:
Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg best Bakgrunnskart: NN2000		Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet	NR: Dato: Revidert dato:
Originalformat: A3			



Plan- og bygningsetaten	Adresse: GEOLOGSVINGEN 7	*Kotehøyde med OLH som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til regulert kotehøyde	
Dato: 30.01.2018	Gnr/Bnr: 28/516	PlottID/Best.nr: 64555 / 86350340	Opplysninger reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene som er vedtatt da reguleringsplanen ble vedtatt. Det må sammenholdes reguleringsplanens arbeid med dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplan art for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.
Bruker: fbkr	Kartet er sammensatt for Byggesak	Deres ref.	
Målestokk 1:500		Kommentar	© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune Se tegnforklaring på eget ark
Ekvidistanse 1m			
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32		Gjeldende kommunedelplaner KDP 17	
Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg best Bakgrunnskart: NN2000	Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2	Det er ikke registrert seksjonerte arealer innenfor kartutsnittet	
Originalformat: A3			


Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten
Etat for byutvikling
N
1:500
Hasselveien

Fasade Nordvest
5200 mm
3000 mm
1400 mm
Fasade Nordøst
Nabo, Casper
1847 mm
1400 mm
2217 mm
Gamle nabolån vei
Sett Kjeller BB Nordvest
3362 mm
2826 mm
1729 mm
800 mm
800 mm
Sett AA Nordøst
Gladengveien 7, 0581 Oslo
Tilhørende: Line S. Arsenio/Hans M Symdonn
FASADER NORDØST, NORDVEST, SØRØST, SØRVEST
ARKITEKT MICHAEL SIVERTSEN MNAL
Prosjektnavn
Grnr/Bnr:
123/34
Tegningsnr:
A09-02
Prosjektnr:
e20018
Dato:
16.12.2018
Målestokk:
1:100
Tegner:
MS
Adresse:
Godkjent:
-
Revidert:
30.08.2019
Sign:
MS

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Geologsvingen 4 (Michael R. Øistad)
Vår referanse: 3592491/24993137
Bestilling: C3 2024-09-25 (5) 95

Dato
25.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
319	105	10.1.1956	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	516	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/319/105
Uthentet 2024-09-25 10:44

Finansdepartementet, Eiendomskontoret, Akersgt. 42, Oslo.

Erklæring.

10 JAN 1956 319

Undertegnede som søker om å bli midlertidig fritatt for opparbeidelse av vei i 8 m. bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning av

20. oktober 1954.

«G.-nr. 28 br.-nr. 516-517, parsell nr. 9.

Ullerntomtene.

tillates bebygget i henhold til bygningsloven av 22/2 1924 og de av Arbeidsdepartementet under 27/10 1928 stadfestede bygningsvedtekter for Aker, idet det bestemmes:

1. Vei nr. 2913 istandsettes langs tomta med 5 m bred kjörebane + 1.5 m bred e steingröfter.-
Veien på östsiden av arealet opparbeides langs tomta med 5 m bred kjörebane + 1.5 m brede steingröfter.-

2. Eieren må ved tinglest erklæring forplikte seg til, når Oslo kommune måtte forlange det, å opparbeide veiene med kloakk langs tomta i inntil 8 m. bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm. diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og veigrunnen tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.
3. Eventuell grunnerhvervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde settes opp etter reguleringsvesenets bestemmelser.»

Denne beslutning gjelder kun den etter bygningsloven pliktige veiopparbeidelse og ikke selve bebyggelsen, som må approberes av Oslo bygningsvesen.

Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlede eiendom.

Tinglysningsgebyr kr. 5.— vedlegges.

RIKSARKITEKTEN 11121 1. DES. 1955

KONGELIGE FINANS- OG TOLLDEPARTEMENT

Oslo, den 16. november 1955

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglest på eiendommen.

Ø. Ullern, den 30. nov. 1955

Vennligst gjenta Deres underskrift på erklæringen med formskrift.—

RIKSARKITEKTEN 10708 17. NOV. 1955

O. V. 3000. 3-49. J. & N.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Geologsvingen 4 (Michael R. Øistad)
Vår referanse: 3592512/24993242
Bestilling: C3 2024-09-25 (5) 101

Dato
25.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1795094	200	12.8.2024	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	516	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Lise K.S. Jensen og Hans Morten Synstnes	
Adresse: Geologsvingen 7	
Postnummer: 0380 Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr. 080871[redacted]/270269[redacted] Ref.nr.	

Doknr: 1795094 Tinglyst: 12.08.2024 STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Øvre Ullern Boligselskap AS	921 447 264

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo	28	516		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Oslo kommune	958 935 420

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
29.07.24	(Styreleder Øvre Ullern Boligselskap AS) (medlem)

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Oslo kommune gis rettighet til å kreve fjerning eller endring av støttemur, jamfør vedlagte erklæring fra Oslo Plan- og bygningsetaten, saksnummer 202457075. Dette er i forbindelse med Oslo kommunes vedtak om unntak fra veglovens §29 i anledning byggverkets avstand til vei.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Oslo, 29.07.24	(Signerer på vegne av Oslo kommune bygningsetaten AV) (rettsleder)

Noter

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Fødselsnr./Org.nr.
(Innsenders opplysninger)

0 8 0 8 7 1 [redacted]
270269 [redacted]

Lise K. S. Jensen
Hans M Sygnstnes

Erklæring

vedrørende

Eiendom:	**Gnr. 28 bnr. 516, Geologsvingen 7 i Oslo**
Saksnummer :	**202457075**
Type byggverk:	**Støttemur**
Tiltakshaver:	**Lise Kristin Svenning Jensen**

Den 08.07.2024 har direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo i henhold til Plan- og bygningsloven § 19-2 meddelt midlertidig unntak fra veglovens § 29 i anledning byggverkets avstand til vei slik at tiltaket kan plasseres med en byggeavstand på 4,0 meter fra midt regulert Geologsvingen.

Eier av elendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggverk uten erstatning når som helst direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, org. nr. 958 935 420.

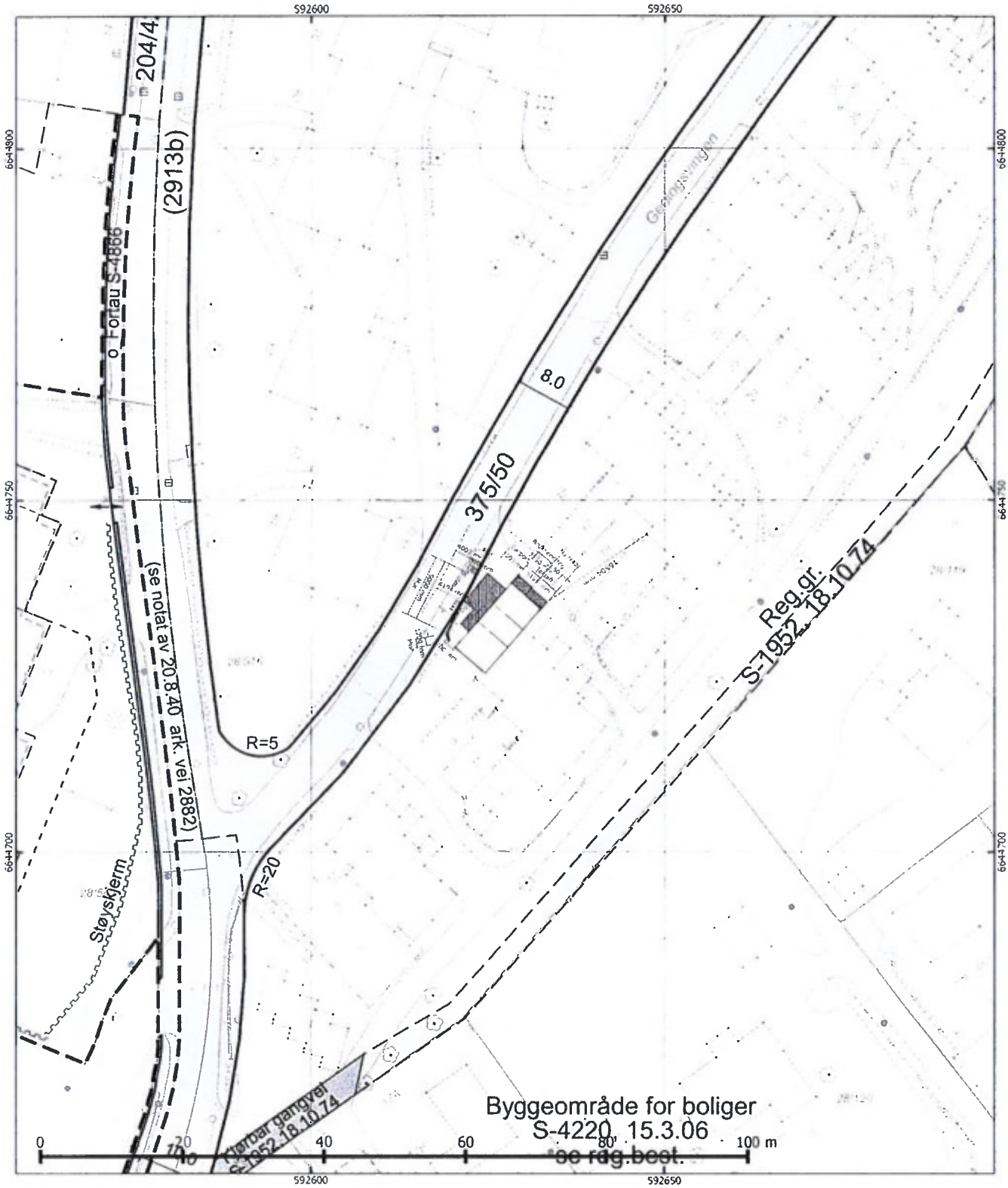
Oslo, den 22.7.2024

Lise K. S. Jensen
Eiers underskrift
Hans M Sygnstnes
Lise K Borgund

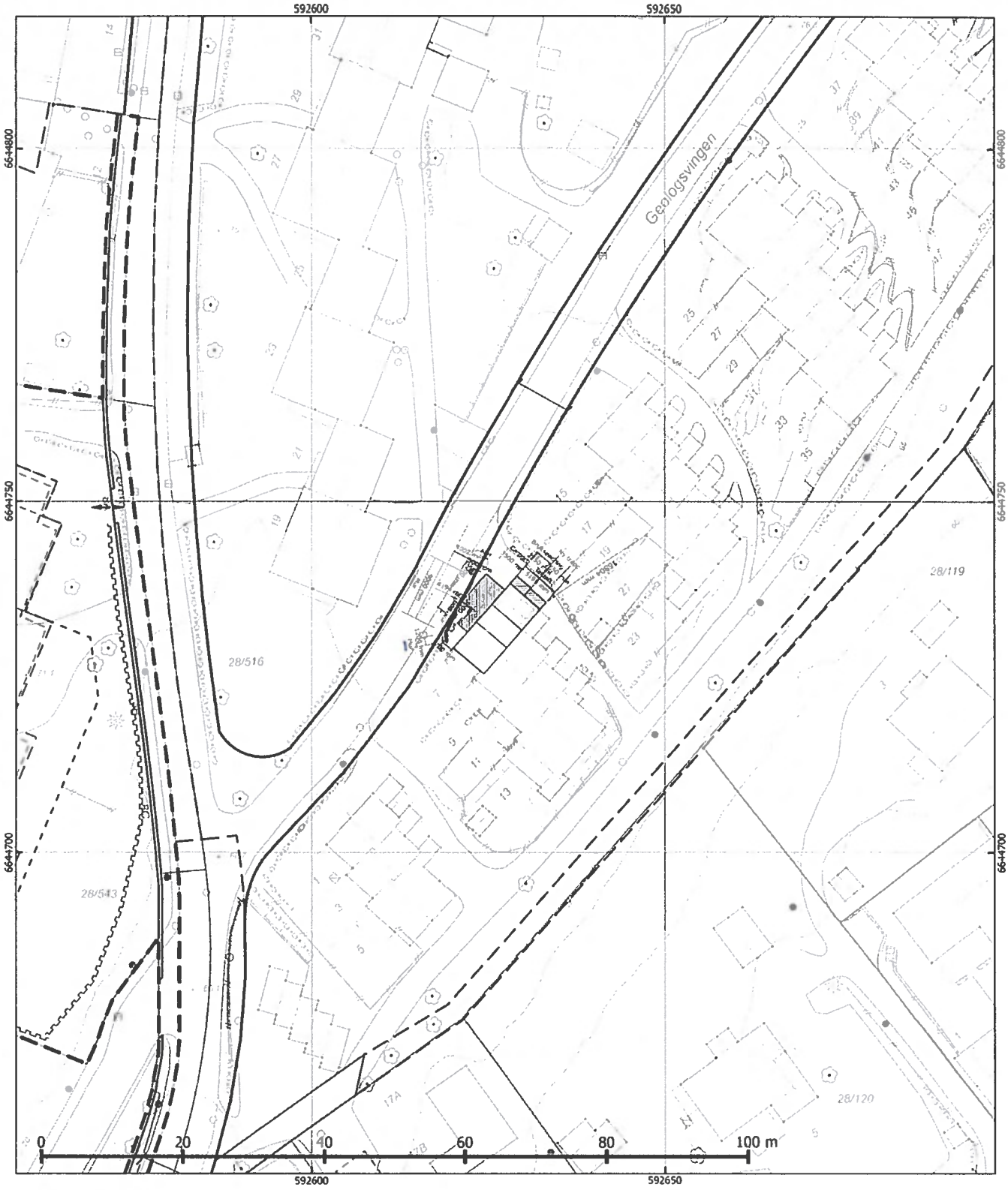
0 8 0 8 7 1 [redacted]
Fødselsnr.
270269 [redacted]
210985.
060673

(Styreleder og nestleder, Øvre Ullern boligselskap AS)


støtte mur
Prosjektnavn
Tiltakshaver: Lars Jørgen Hamm M Øvrelien
Gnr/Bnr: 133/24
Adresse:
Tegningsnr: A001
Prosjektnr: 072018
Dato: 14.08.2018
Målestokk: 1:100
Tegner: MS
UTVIDELSE AV EKSISTERENDE ENEBOLIG
Godkjent
Revidert: 03.06.2024
Sign: MS



Plan- og bygningsetaten	Adresse: GEOLOGSVINGEN 7	*=Kotehøyde med OLH som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til regulert kotehøyde	
Dato: 30.01.2018	Gnr/Bnr: 28/516	PlottID/Best.nr: 64555 / 86350340	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav
Bruker: lbkr	Kartet er sammenstilt for Byggesak	Deres ref:	
Målestokk 1:500		Kommentar:	© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune Se tegnforklaring på eget ark
Ekvidistanse 1m			
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32		Gjeldende kommunedelplaner KDP-17	
Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg best Bakgrunnskart: NN2000	Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2	Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet	
Originalformat: A3			



Plan- og bygningsetaten	Adresse: GEOLOGSVINGEN 7		
Dato: 30.01.2018	Gnr/Bnr: 28/516	PlottID/Best nr: 64555 / 86350340	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for a prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.
Bruker: lbkr	Kartet er sammenstilt for: Byggesak	Deres ref.:	
Målestokk 1:500		Kommentar:	© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune
Ekvidistanse 1m			
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32		Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17	Beskrivelse:
Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000		Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet	NR: Dato: Revidert dato:
Originalformat: A3			

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Geologsvingen 4 (Michael R. Øistad)
Vår referanse: 3592531/24993346
Bestilling: C3 2024-09-25 (5) 104

Dato
25.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
948	105	24.1.1956	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	520	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/948/105
Uthentet 2024-09-25 10:54

24 JAN 1956

ERKLÆRING.

Undertegnede eier av gnr. 28, bnr. 520 gir eier av gnr. 28, bnr. 516/517 rett til å føre overvannsledning fra gnr. 28, bnr. 516/517 (forretningsbygg) over min eiendom og avslutte overvannsledningen for spredning i grunn på eiendommen. Jeg gir eieren rett til å vedlikeholde ledningen samt rett til å tilknytte overvannsledningen til den prosjekterte overvannsledning på min eiendom såsnart ledningen er lagt.

Denne erklæring skal tinglyses og kan ikke avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

DET KGL. FINANS OG TOLLDEPARTEMENT

E. L.

t.....
Eier av gnr. 28, bnr. 520

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr..... betalt.

Oslo byskriverembete.....distrikt..../....19.....

.....

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Geologsvingen 4 (Michael R. Øistad)
Vår referanse: 3592488/24993122
Bestilling: C3 2024-09-25 (5) 103

Dato
25.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4200	105	30.3.1953	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	516	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/4200/105
Uthentet 2024-09-25 10:53

Finans- og tolldepartementet, Akersgt. 42, Oslo.
Jnr.2277/50 til 2282/50
" 2284/50
og 169/52 til 170/52.

Erklæring.

Dagbokført 30 MAR 1953 4200

Undertegnede som søker om å bli midlertidig fritatt for opparbeidelse av vei i 8 m bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning av

4. mars 1953.

«Gn.-nr. 28, br.-nr. av bnr.516+517,
parsell nr.1,2,3,4,5,6a,6b,7,8 og 16 til vei nr.2882 og vei nr.2913.

tillates bebygget i henhold til bygningsloven av 22/2 1924 og de av Arbeidsdepartementet under 27/10 1928 stadfestede bygningsvedtekter for Aker, idet det bestemmes:

1. Vei nr. 2882 og vei nr. 2913 opparbeides langs parsellene med inntil videre 5 meter bred kjörebane + 1.5 meter bred flatgröft.-

2. Eieren må ved tinglest erklæring forplikte seg til, når Oslo kommune måtte forlange det, å opparbeide veiene med kloakk langs tomta i inntil 8 m bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og veigrunnen tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.
3. Eventuell grunnervervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde settes opp etter reguleringsvesenets bestemelser.»

Denne beslutning gjelder kun den etter bygningsloven pliktige veiopparbeidelse og ikke selve bebyggelsen, som må approberes av Oslo bygningsvesen.

Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlede eiendom.
Tinglysningsgebyr kr. 5,— vedlegges.

Oslo, den 14/3 19 53
H. Winter-Hjelm (o)

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglest på eiendommen.

Tullinsløkkegaard 33
, den 18/5 19 53
H. Winter-Hjelm (o)
Hfg. Gl. Fredrikstadveg 84
Hp eiere, Axel Lorentzen

O. V. V. Skj. 39 a. 2000. 2-52. J. & N.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Geologsvingen 4 (Michael R. Øistad)
Vår referanse: 3592497/24993167
Bestilling: C3 2024-09-25 (5) 107

Dato
25.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1047	105	28.1.1961	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	100	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/1047/105
Uthentet 2024-09-25 10:55

28 JAN. 1961 1047/49

Tinglysingsgebyr 100,-

E R K L Æ R I N G.

Stempelmrk. Kr. 0,-
Kassert den 28/1.61 [illegible]

Undertegnede eier av gnr. 28, bnr. 516 og 517, Øvre Ullern Boligselskap A/S, gir herved eiere av gnr. 28, bnr. 100, Ullernchausseen 72, rett til å avsette en gren til øvre kum for å føre avløp fra hus beliggende på eiendommen gnr. 28, bnr. 100.

Samtidig gir en rett til, såfremt det senere blir gitt tillatelse til deling av eiendommen gnr. 28, bnr. 100, at den fraskilte parsell får anledning til å tilknytte den allerede utførte anboring på tomtens nedre del, for en villa

Ovenstående erklæring blir å tinglyse som hefte på hver av eiendommene og kan ikke avlyses uten Oslo Vann- og Kloakkvesens samtykke.

Oslo, 30/11 1960.

Bodil Leeuw
Eiere av gnr. 28, bnr. 100
Ullernchausseen 72.

Øvre Ullern Boligselskap A/S

Som hjemmelsinnehaver til gnr. 28, bnr. 516 og 517, gir jeg herved mitt samtykke til at ovenstående erklæring blir tinglyst.

Axel Løveneskiold

Avskriftens riktighet bekreftes:

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Geologsvingen 4 (Michael R. Øistad)
Vår referanse: 3592486/24993112
Bestilling: C3 2024-09-25 (5) 106

Dato
25.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1177	105	27.1.1953	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	516	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/1177/105
Uthentet 2024-09-25 10:55

/IRM

DAGB. NR. 1772 1953
AKER

Dagbokført
27 JAN 1953

E R K L Æ R I N G

Stempelmrk. Kr. 5,—
Kassert den 4.12.52 Oslo Lysverker.

Undertegnede, eier av gnr. 28, bnr. 516, Ullerntomtene, Oslo, gir herved Oslo Lysverker tillatelse til vederlagsfritt å plasere to transformatorkiosker på min eiendom. Denne erklæring kan tinglyses for Oslo Lysverkers regning.

O s l o , den 29 November 1952.

Axel Løvenskiold

F.D. J.nr. 3889/1952 E. R/MA.

Vedtas.

Finans- og tolldepartementet,
Oslo, den 31. desember 1952.

Etter fullmakt

Lars Walløe.

H. Winter-Hjelm.

Verdi kr.500,-.
OSLO LYSVERKER

Thomas Poulsson
jur.sekr.

Mi.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Geologsvingen 4 (Michael R. Øistad)
Vår referanse: 3592510/24993232
Bestilling: C3 2024-09-25 (5) 105

Dato
25.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1407249	200	25.11.2019	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	516	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Fødselsnr./Org.nr.
(Innsenders opplysninger) 080871 [redacted]
Lisa K S Jensen.

Erklæring

vedrørende

Eiendom:	**Gnr. 28 bnr. 516, Geologsvingen 7 i Oslo**
Saksnummer :	**Saksnummer: 201913356**
Type byggverk:	**Carport med tilhørende bod**
Tiltakshaver:	**Lise K. S. Jensen**

Den 13.11.2019 har direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo i henhold til Plan- og bygningsloven § 19-2 meddelt midlertidig unntak fra veglovens § 29 i anledning byggverkets avstand til vei slik at carport med tilhørende bod kan plasseres i avstanden som ikke blir nærmere enn en 4,19 meter fra midt regulert Geologsvingen. Nærmeste avstand til kant regulert vei blir 0,0 meter.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggverk uten erstatning når som helst direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, org. nr. 958 935 420.

Oslo, den 18/11-2019

Doknr: 1407249 Tinglyst: 25.11.2019
STATENS KARTVERK

Britt Teisell (BRITT TEISELL)
Eiers underskrift Styreleder OUBS

070346 [redacted]
Fødselsnr.

A Gulliksrud (A. GULLIKSRUD)
NESTLEDER OUBS

060673 [redacted]

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent)	Plass for tinglysingsstempel
Lise K. S Jensen og Hans Torten Synstnes	
Adresse: Geologyvingen 7	
Postnummer: 0380 Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr.: 080371 [redacted]/270269 Ref.nr.: [redacted]	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr /org nr (11/9 siffer)
Øvre Ullern Boligselskap AS	921 447 264

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
0301	Oslo	28	1516		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr /Org nr (11/9 siffer)
Oslo kommune	958 935 420

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
18/11-2019	Britt Teisell (BRITT TEISELL) Styreleder ØUBS

070346 [redacted]
Arnfinn (A. GULLERUD 060673 [redacted]

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Oslo kommune gis rettighet til å kreve fjerning eller endring av omsøkte byggverk, jamfør vedlagte erklæring fra Oslo Plan-og bygningsetaten, saksnummer 2019 13356. Dette er i forbindelse med Oslo kommunen vedtak om unntak fra veglovens § 29 i anledning byggverkets avstand til vei.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☐ Ja ☐ Nei

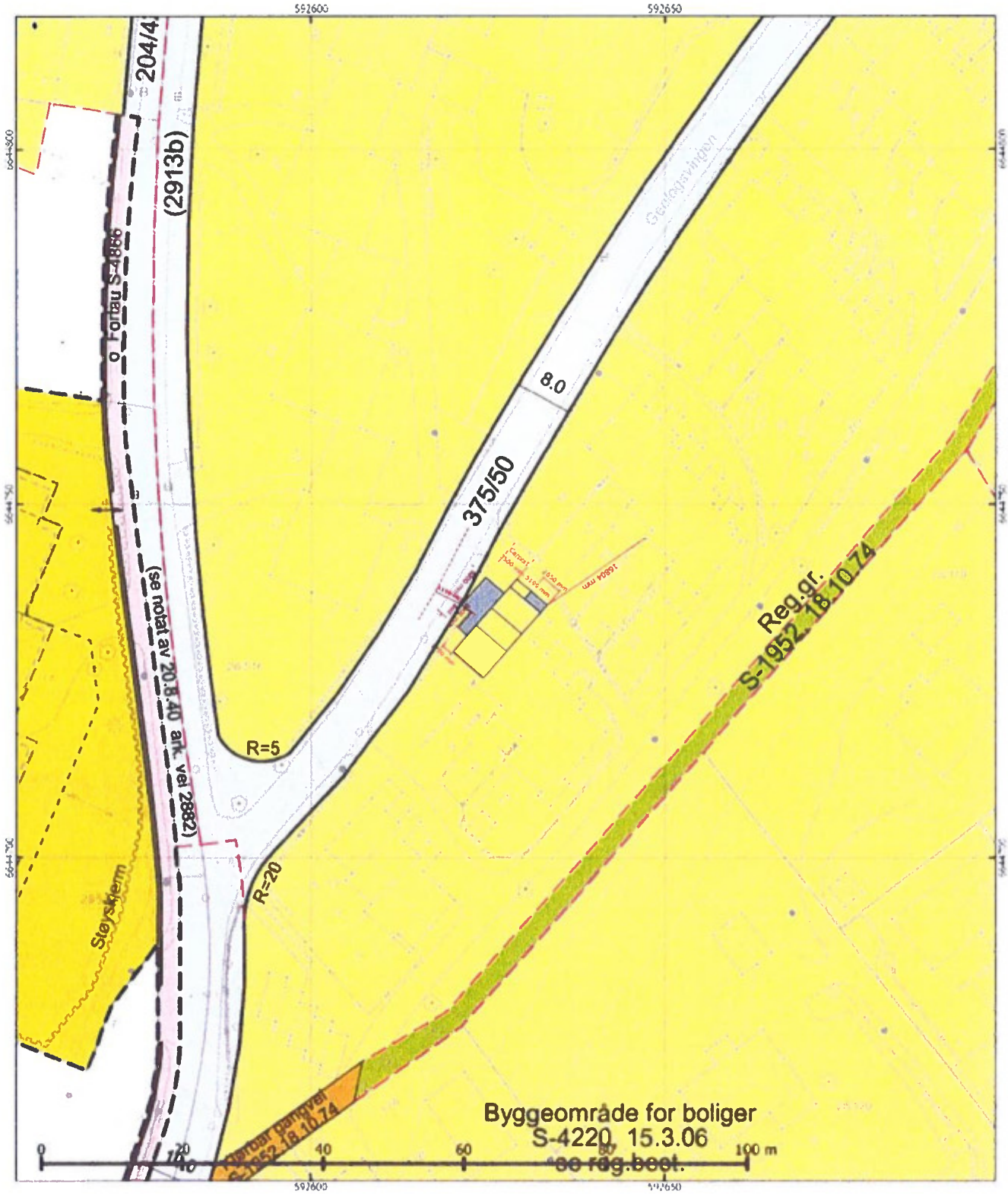
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

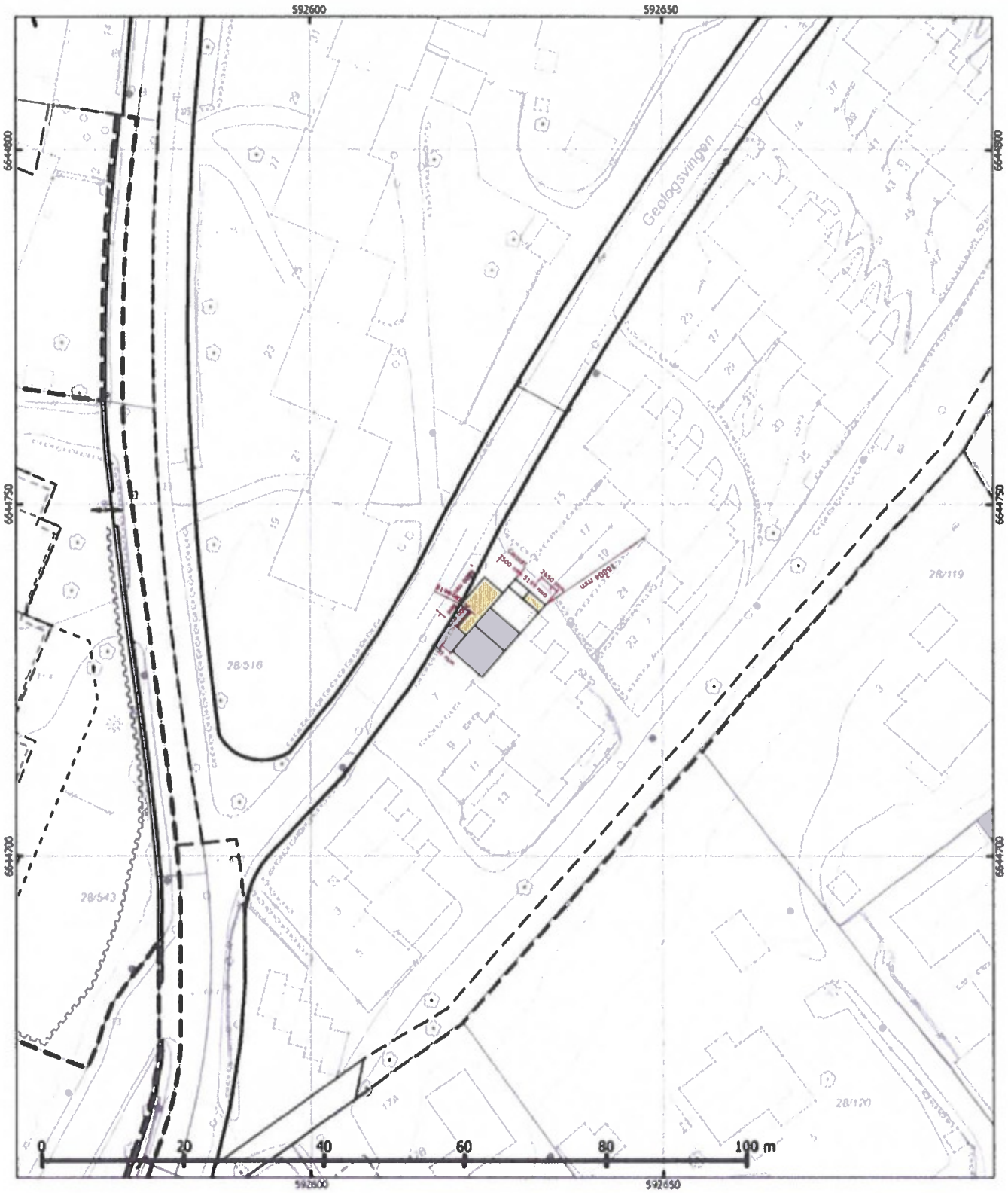
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Oslo 18/11-2019	Britt Teisel (Britt Teisel) Styreleder ØVBS 070346 [redacted] A. Gullerud (A. Gullerud) 060673 [redacted]

Noter:

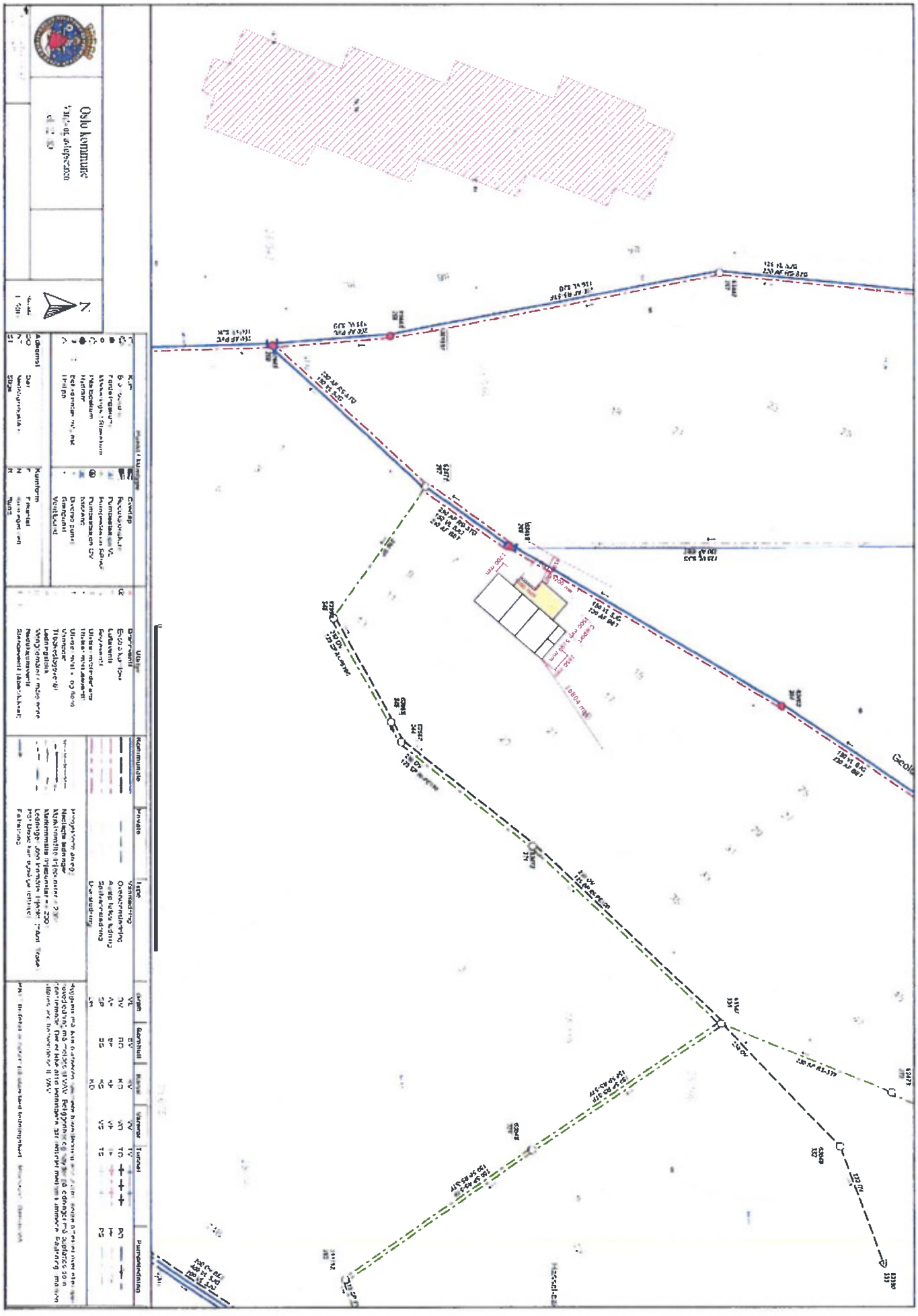
1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



Plan- og bygningsetaten	Adresse GEOLOGSVINGEN 7	*=Kotehøyde med OLH som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til regulert kotehøyde	
Dato 30.01.2018	Gnr/Bnr 28/516	PlotID/Best nr 64555 / 86350340	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for hvilke på planlagt bebyggelse til kotehøydene som er største tillatte reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstøtte reguleringsplanen avtet viser dagens terreng og tomtesituasjon. Ta kontakt med vår saksbehandler om du har behov for vedtatt reguleringsplan/-er for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.
Bruker Bkr	Kartet er sammenstilt for Byggesak	Deres ref	
Målestokk 1:500		Kommentar	© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune Se tegnforklaring på egnet ark
Ekvidistanse 1m			
Koordinatsystem EUREF89 - UTM sone 32		Gjeldende kommuneplaner KDP 17	
Høydereferanse Reguleringsplan Se reg.best Bakgrunnskart NN2000	Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2	Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet	
Originalformat A3			

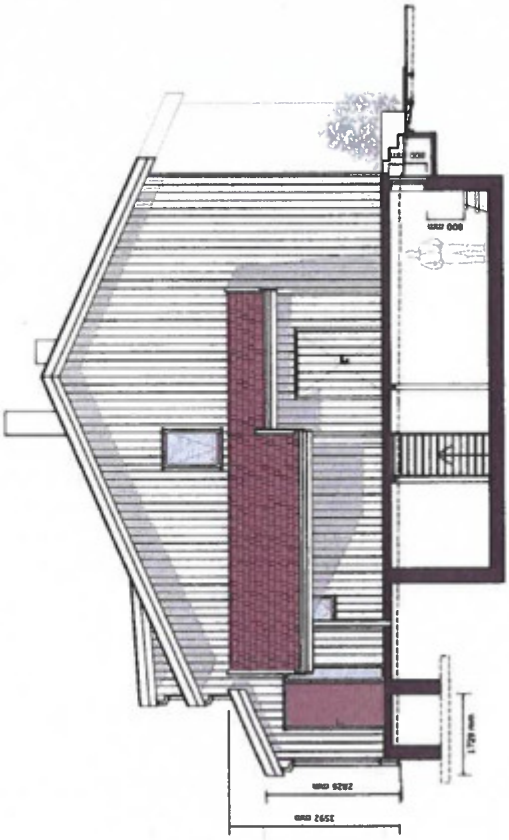


Plan- og bygningsetaten	Adresse: GEOLOGSVINGEN 7		
Dato: 30.01.2018	Gnr/Bnr: 28/516	PlottID/Best.nr: 64555 / 86350340	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav
Bruker: ibkr	Kartet er sammenstilt for: Byggesak	Deres ref.:	
Målestokk 1:500		Kommentar:	© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune
Ekvidistanse 1m			
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 33		Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17	Beskrivelse:
Høydereferanse: Reguleringsplan: Se rog best Bakgrunnskart: NN2000		Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet	NR: Dato: Revidert dato:
Originalformat: A3			

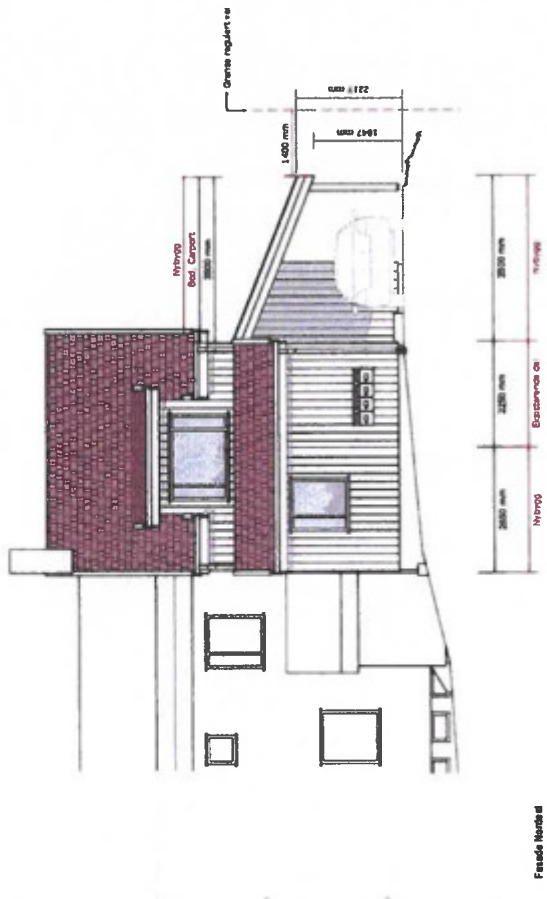




Sett Kjeller 69 Nordvest



Tiltakshaver: Lise S Jensen/Hans M Synstnes
Adresse: Gadegrintvegen 7, 1580 Oslo
Gnr/Bnr: 130/94
Tegningsnr: A00-03
Prosjektnr: 052018
Dato: 20.12.2018
Målestokk: 1:100
Tegnet: MS
FASADER NORDØST, NORDVEST, SØRØST, SØRVEST
Godkjent: -
Revidert: 20.02.2019
Sign: MS
ARKITEKT MICHAEL SYVERTSEN MNAL



Fasade Nordvest



Fasade Nordvest

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Geologsvingen 4 (Michael R. Øistad)
Vår referanse: 3592503/24993197
Bestilling: C3 2024-09-25 (5) 109

Dato
25.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
76561	105	6.12.2001	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	516	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/76561/105
Uthentet 2024-09-25 10:56

ERKLÆRING

vedrørende

TINGLYST
DAGBOKNR.: 76561
06 DES 2001
OSLO SKIFTERETT
OG GRUNNBOKSKRIVEREMBETE

Eiendom : **Gnr 28 Bnr 516**
Geologsvingen 25

Arbeidets art : **Støttemur**

Tiltakshaver : Magne Svor

Den 28.11.2001 har direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo i henhold til Plan- og bygningsloven paragraf 7 meddelt midlertidig unntak fra veglovens paragraf 29 i anledning støttemurens avstand til ikke nærmere enn 5,0 m fra regulert senterlinje i Geologsvingen.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning når som helst direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo.

Oslo, den 5/12-01

Øvre Ullern Boligselskap A/S
Silurveien 13, 0380 Oslo 3

.....
Eiers underskrift

KJELL CHR. HELLAND KNUT MARIUS MOEN

Doknr 76561 Tinglyst 06.12.2001 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Geologsvingen 4 (Michael R. Øistad)
Vår referanse: 3592495/24993157
Bestilling: C3 2024-09-25 (5) 110

Dato
25.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1630	105	8.2.1960	BESTEMMELSE OM GJERDE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	516	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/1630/105
Uthentet 2024-09-25 10:57

VERDI KR. 100,-

ERKLÆRING

8 FEB. 1960

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

g.nr. 28 b.nr. 516 i Oslo

vedtar herved som bindende for nåværende og senere eiere av nevnte eiendom Oslo veiutvalgs betingelser i henhold til beslutning i møte d. 9. des. 1959 for overtagelse av

Geologsvingen
fra Silurveien i syd til Silurveien i nord – 340m

Betingelsene er:

1. Gjerder som ikke står i riktig avstand fra veikant flyttes av grunneieren.
2. Veigrunn med nødvendige grøfter og gjerdeavstand overdras til kommunen uten utgift for denne.
3. De private avkjørsler som ikke er i orden må settes i stand av grunneierne og hvor det er nødvendig forsynes med stikkrenner. Arbeidet må utføres på en av veivesenet godkjent måte.
4. Overvann fra veibane og stikkrenner må til enhver tid gis fritt avløp fra veiens område.

Disse betingelser tingleses for kommunens regning som varig heftelse på ovennevnte eiendom.

Oslo, den 3. feb. 19 60

For Øvre Ullern Boligselskap

Olav Fosseide (sign.)
eier.

Axel Löwenskiold (sign.)
hjemmelsinnehaver.

Avskriftens riktighet bekreftes:

O.V.V. Bl. 50. - R. A.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Geologsvingen 4 (Michael R. Øistad)
Vår referanse: 3592496/24993162
Bestilling: C3 2024-09-25 (5) 113

Dato
25.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6878	105	9.6.1960	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	119	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/6878/105
Uthentet 2024-09-25 11:44

Kr. 11.00 -

Stempelmrk. Kr. 5.-
Kassert 1960

10 JUNI 1960 6878

82

E r k l æ r i n g .

Undertegnede A/S Övre Ullern boligselskap, gnr. 28 bnr. 516-517 i Oslo, som eier av kloakkledning beliggende på tomten til Ullernchausseen 72 gnr. 28 bnr. 100 gir herved eierne av Ullernchausseen 74 og 74 B gnr. 28 bnr. 675, gnr. 28 bnr. 119 rett til å tilknytte sin kloakkledning til den liggende ledning, samt adgang til nödvendig reparasjon og ettersyn av ledningen samme sted når dette er påkrevd. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan det kreves erstatning etter skjönn.
Forannevnte samtykke er gitt under forutsetning av at eieren av Ullernchausseen 72 gnr. 28 bnr. 100 også gir sitt samtykke.

Ovenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på hver enkelt eiendom, kan ikke avlyses uten Oslo Vann- og Kloakkvesens samtykke.

Oslo, 9. juni 1960.

A/S Övre Ullern boligselskap.

Jacob Pettersen.
styreformann.

Eiere av Ullernchausseen 74 og 74 B.

Som eier av Ullernchausseen 72 gnr. 28 bnr. 100 gir jeg herved mitt samtykke slik som forutsatt ovenfor.

Oslo, juni 1960.

Bodil Leewy.

Som hjemmelshaver til gnr. 28 bnr. 516-517 gir jeg herved mitt samtykke til tinglysing av denne erklæring.

Ullern, 10 juni 1960.

Axel Lövenskiold.

Avskriftens riktighet bekreftes:

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Geologsvingen 4 (Michael R. Øistad)
Vår referanse: 3592501/24993187
Bestilling: C3 2024-09-25 (5) 112

Dato
25.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
31494	105	28.5.1986	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	516	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/31494/105
Uthentet 2024-09-25 10:57

Avskriftens riktighet bekreftes
J. B.

E R K L Æ R I N G

Gnr. 28 bnr. 516 Geologsvingen 67

Eiendom

Søppelskur — 86/00005

Arbeidets art — Bygningskontr. jnr.

Den 23.1.86 har Oslo veisjef i henhold til veilovens § 30 meddelt midlertidig unntak fra samme lovs § 29 i anledning bygningens avstand til regulert senterlinje Geologsvingen.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst veisjefen måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo veisjefs samtykke.

Oslo, den 7/5 86

A/S ØVRE ULLERN BOLIGSELSK.

K. Sjøvaag

.....
Eiers underskrift

DAGBOKFØRT

28.MAI 86 031494

BYSKRIVEREN I OSLO

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Geologsvingen 4 (Michael R. Øistad)
Vår referanse: 3592511/24993237
Bestilling: C3 2024-09-25 (5) 115

Dato
25.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
798408	200	30.6.2021	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	516	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Fødselsnr./Org.nr.
(Innsenders opplysninger) 9214472644

Erklæring

vedrørende

Eiendom:	**Gnr 28 Bnr 516** **Geologsvingen 61 i Oslo**
Saksnummer :	**202100261**
Type byggverk:	**Støttemur**
Tiltakshaver:	**Kjell Christian Helland**

Den 10.05.2021 har direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo i henhold til Plan- og bygningsloven § 19-2 meddelt midlertidig unntak fra reguleringsformål i anledning byggverkets avstand til vei, slik at tiltaket kan plasseres inntil 0,9 meter inn på regulert veigrunn jf. situasjonsplan datert 11.12.2020, på vei Geologsvingen.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggverk uten erstatning når som helst direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, org. nr. 958 935 420.

Oslo, den 17. juni 2021

BRITT FRISELL

Eiers underskrift

Doknr: 798408 Tinglyst: 30.06.2021
STATENS KARTVERK

070376[redacted]
Fødselsnr.

ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS
Foretaks ID: 821 447 264

Styreleder / Chairman of Board

ANDERS H. GULLERUD

NESTLEDER ØUBS AS

STATENS KARTVERK

Ekte kopi bekreftes

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Geologsvingen 4 (Michael R. Øistad)
Vår referanse: 3592493/24993147
Bestilling: C3 2024-09-25 (5) 114

Dato
25.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1629	105	8.2.1960	BESTEMMELSE OM GJERDE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	516	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/1629/105
Uthentet 2024-09-25 11:44

VERDI KR. 100,-

ERKLÆRING

18 FEB. 1960 479

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

.....g.nr. 28 b.nr. 516 i Oslo

vedtar herved som bindende for nåværende og senere eiere av nevnte eiendom Oslo veiutvalgs betingelser i henhold til beslutning i møte d. 9. des. 1959 for overtagelse av

Silurveien

fra Ullernchausséen til bro for Bærumsbanen - 630 m.

Betingelsene er:

1. Gjerder som ikke står i riktig avstand fra veikant flyttes av grunneieren.
2. Veigrunn med nødvendige grøfter og gjerdeavstand overdras til kommunen uten utgift for denne.
3. De private avkjørsler som ikke er i orden må settes i stand av grunneierne og hvor det er nødvendig forsynes med stikkrenner. Arbeidet må utføres på en av veivesenet godkjent måte.
4. Overvann fra veibane og stikkrenner må til enhver tid gis fritt avløp fra veiens område.

Disse betingelser tingleses for kommunens regning som varig heftelse på ovennevnte eiendom.

Oslo, den 3. feb. 19.60

For A/S Øvre Ullern Boligselskap

Olav Fosseide (sign.)
eier.

Axel Løvenskiold (sign.)
hjemmelsinnehaver.

Avskriftens riktighet bekreftes:

O.V.V. Bl. 50. - R. A.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Geologsvingen 4 (Michael R. Øistad)
Vår referanse: 3592505/24993207
Bestilling: C3 2024-09-25 (5) 120

Dato
25.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1081028	200	19.12.2012	BEST. OM ADKOMSTRETT BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	516	0	0

[M] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1081028/200
Uthentet 2024-09-25 11:50

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Saksnr.: 201201525-5

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 28/516, 1264

1. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
Gnr. 28 bnr. 1264 (ledningseier) gis rett til å legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 28 bnr. 516 (grunneier) frem til hovedledninger i Silurveien.

   Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
28	516

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, ~~v/Plan- og bygningsetaten~~.

Underskrifter:

For eiend. 28/516:

org. nr.: 958935420.
ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS

Oslo 2014 — 921 447 264

Sted | Dato | Øvre ~~Ullern~~ Boligselskap AS Hjemmelshaver | Org nr 9 siffer

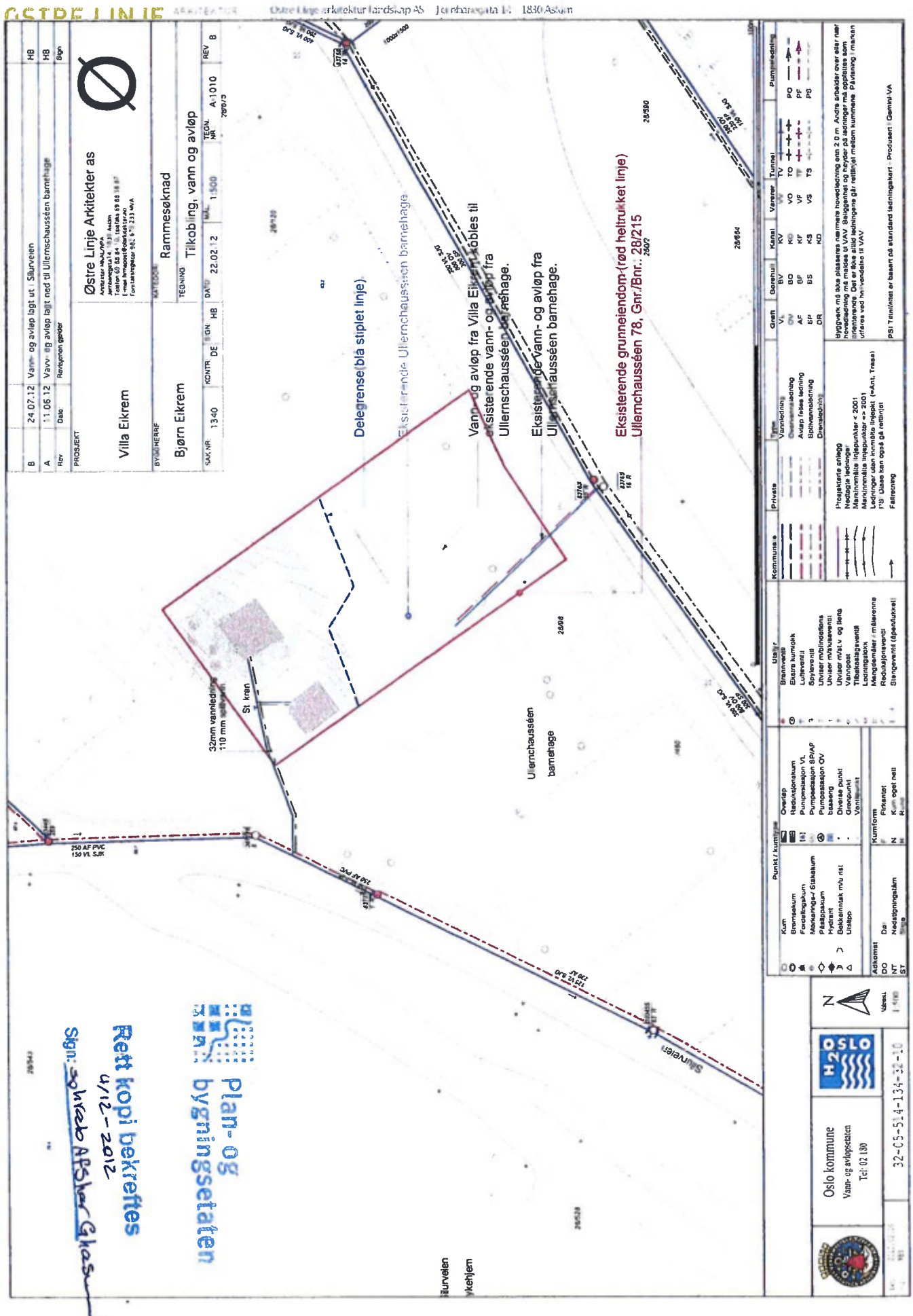
KJELL CHR. HELLAND

BASTIEN GALLET

Plan- og bygningsetaten

Doknr: 1081028 Tinglyst: 19.12.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes
4/12-2012
Sign: Sahrado Afshar Ghasemi


ØSTRE LINJE
Østre Linje arkitektur landskap AS Jernbanegata 14 1830 Askim
Østre Linje Arkitekter as
Villa Eikrem
Bjørn Eikrem
Rammesøknad
Tilkobling, vann og avløp
A-1010
Delegrense(blå stiplet linje).
Eksisterende Ullernchausséen barnehage
Vann- og avløp fra Villa Eikrem kobles til eksisterende vann- og avløp fra Ullernchausséen barnehage.
Eksisterende Vann- og avløp fra Ullernchausséen barnehage.
Eksisterende grunneiendom-(rød heltrukket linje)
Ullernchausséen 78, Gnr./Bnr.: 28/215
32mm vannledning
110 mm sklyvann
St kran
Ullernchausséen
barnehage
Ullernveien
Ullernhjemmet
Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten
Tel: 02 180
32-05-514-134-32-10
Plan- og bygningsetaten
Rett kopi bekreftes
6/12-2012
Sign: Solveig Aasheim Glaser

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Geologsvingen 4 (Michael R. Øistad)
Vår referanse: 3592484/24993102
Bestilling: C3 2024-09-25 (5) 121

Dato
25.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7034	105	14.6.1952	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	516	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/7034/105
Uthentet 2024-09-25 11:50

Finansdepartementets administrative avdeling, Akersgt. 42, Oslo.

Jnr. 172/52.

Erklæring.

DAGB. NR. 2034/1952
AKER

Dagbokført
14 JUN 1952

Undertegnede som søker om å bli midlertidig fritatt for opparbeidelse av vei i 8 m bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning av

28. mars 1952.

«Gn.-nr. 28 , br.-nr. parsell nr. 6b + 13 av bnr.516+517

Vei nr. 2913.

tillates bebygget i henhold til bygningsloven av 22/2 1924 og de av Arbeidsdepartementet under 27/10 1928 stadfestede bygningsvedtekter for Aker, idet det bestemmes:

1. Vei nr. 2913 opparbeides langs tomta med inntil videre 5 meter bred kjörebane.-
   Veien langs tomtas nordvestre side opparbeides med inntil videre 5 meter bred kjörebane + 1.5 meter bred flatgröft.-
2. Eieren må ved tinglest erklæring forplikte seg til, når Oslo kommune måtte forlange det, å opparbeide veiene med kloakk langs tomta i inntil 8 m bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og veigrunnen tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.
3. Eventuell grunnervervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde settes opp etter reguleringsvesenets bestemelser.»

Denne beslutning gjelder kun den etter bygningsloven pliktige veiopparbeidelse og ikke selve bebyggelsen, som må approberes av Oslo bygningsvesen.

Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlede eiendom.
Tinglysningsgebyr kr. 5,— vedlegges.

Oslo, den 8. mai 1952.
Finans- og tolldepartementet
Etter fullmakt
Lars Walløe (s) H. Winter-Hjelm(s

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglest på eiendommen.

ULLERN HOVEDGÅRD, Ullern Ö, den 2. mai 1952.

Forsåvidt angår gnr.28 bnr.516.
ULLERNASEN
Severin Lövenskiold
(s.)

Forsåvidt angår gnr.28 bnr.517
ULLERN GÅRD.
Severin Lövenskiold
(s.).

O. V. V. Skj. 39 a. 2000. 2-52. J. & N.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/7034/105
Uthentet 2024-09-25 11:50

Herved samtykkes i at foranstående erklæring blir tinglyst på Ullern gård, forsåvidt angår g.nr. 28 b.nr. 517 i Oslo (Aker)

For Mogens Mathisen, Jørgen Mathisen, f. verge.

For Carl Løvenskiold, Kristian Løvenskiold, Severin Løvenskiold, v/ Severin Løvenskiold, f. verge.

Eidsvoll Overformynderi samtykker: 28/8 1952. Helge Wenger. 1 navn

Brandval Overformynderi samtykker: Brandval Overformynder, Asbjørn Olsen.

For Carl Axel Løvenskiold
" Ingeborg Elise Løvenskiold,
Axel Løvenskiold. v. verge.

Norderhov Overformynderi samtykker:
Norderhov overformynderi,
Alfred Kullerud, M. Lundstad.

Undertegnede medeiere i Ullern gård (g.nr. 28 b.nr. 1, 289, 291, 95 og 287 i Oslo (Aker) Haaken S. Mathiesen og Jørgen C. Mathiesen (som siden 1948 begge er blitt myndige) samtykker herved i foranstående erklæring.

Eidsvoll Verk, den 27 august 1952.

Haaken S. Mathiesen. Jørgen C. Mathiesen.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Geologsvingen 4 (Michael R. Øistad)
Vår referanse: 3592487/24993117
Bestilling: C3 2024-09-25 (5) 124

Dato
25.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2777	105	3.3.1953	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	516	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/2777/105
Uthentet 2024-09-25 11:52

Dagbokført
-3 MAR 1953
Nr 2777

ERKLÆRING.

Undertegnede, som eier av eiendommen g.nr. 28. b.nr.516-517, avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Salg av deler av eiendommen, g.nr. 28. b.nr. 516-517, tillates ikke før der til Oslo vann- og kloakkvesen er sendt inn nødvendige tinglyste erklæringer og skjema A for hver parsell vedrörende fellos vann-, kloakk- og dronsledninger med tilhörende innretninger eller der er foretatt de omleggingers av ledningsnettet som er nödvendig for å få opphevet ethvert fellesskap.

Skjöteinnehaver

Eier av g.nr. 28. b.nr. 516-517

DETTE BEVIS ER GYLDIG FOR DET OFFENTLIGE FINANS- OG TOLLVESEN

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt ...../.....19....

.....

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Geologsvingen 4 (Michael R. Øistad)
Vår referanse: 3592489/24993127
Bestilling: C3 2024-09-25 (5) 126

Dato
25.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6610	105	18.5.1953	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	100	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/6610/105
Uthentet 2024-09-25 11:52

Dagbokført 18 MAJ 1953 6610

ERKLÆRING.

Undertegnede som eiere av g.nr. 28...b.nr. 100.. og g.nr. 28, b.nr. 516 -517 avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på hver enkelt eiendom og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eier av g.nr. 28...b.nr. 100.. gir eieren av g.nr. 28, b.nr. 516 - 517 rett til å føre kloakkledning fra sine eiendommer over g.nr. 28..b.nr. 100.. samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene samme sted når dette er påkrevd. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan der kreves erstatning etter skjønn.

Kongelige Finans- og Tolldepartement

Karl Leeuw ..... Karl Leeuw .....
Eier Skjöteinnehaver

..... Eier

..... Skjöteinnehaver

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr ..... betalt

Oslo byskriverembete.....distrikt...../.....19.....

.....

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Geologsvingen 4 (Michael R. Øistad)
Vår referanse: 3592485/24993107
Bestilling: C3 2024-09-25 (5) 128

Dato
25.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12475	105	16.10.1952	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	516	0	0

[N] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/12475/105
Uthentet 2024-09-25 11:53

Dagbokført
16 OKT 1952

DAGB. NR. 42s 1952
AKER
12475

K o n t r a k t

Mellom undertegnede Axel Løvenskiold m. fl. som selger, og Staten ved Finansdepartementet som kjøper, er idag inngått følgende kjøpekontrakt:

§ 1.

Axel Løvenskiold selger til kjøperen et tomteareal som etter oppmåling på kartet er anslått til ca. 42 da. av sin faste eiendom Ullern, gnr. 28 bnr. 95 og 308 i Ullern, Oslo. Arealet ligger inntil vei 2913. Det skal besørges regulert av kjøperen i samarbeid med Oslo reguleringsvesen. I tomtens areal medregnes ½ gatebredde.

Arealet oppmåles av Oslo Oppmålingsvesen.

Likeså selger han til kjøperen en forretningstomt av eiendommen gnr. 28 bnr. 95 i Ullern, Oslo. Denne tomt er på ca. 2,9 da. og ligger inntil Ullernchauseen.

§ 2.

For det førstnevnte tomteareal på ca. 42 da. er kjøpesummen kr. 8,oo pr. kvm. i henhold til kontrollnemndas takst av 18/12-1947.

For forretningstomten på ca. 2,9 da. er kjøpesummen kr. 15,- pr. kvm. i henhold til samme takst.

Beløpet for denne tomt betales kontant mot skjøte såsnart oppmålingen er utført.

Kjøpesummen for hovedarealet skal betales i løpet av 15 år i like store årlige avdrag. Selgeren forbeholder seg dog rett til når som helst å forkorte avbetalingsperioden om han måtte ønske dette. Avdrag og renter betales hver 1. juli. Første gang 1. juli 1948.

Den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen forrentes med 4 % pr. år fra idag. Så fremt Norges Banks

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/12475/105
Uthentet 2024-09-25 11:53

diskonto heves eller senkes, forandres ovennevnte rentesats tilsvarende.

Skjøte utstedes når hele kjøpesummen er betalt, men selgeren er forpliktet til å samtykke i at arealet belånes.

§ 3.

På forretningstomten forutsettes oppført et vanlig forretningsbygg. Forøvrig må ikke tomten benyttes til noe som kan medføre støy, lukt eller urenslighet, således ikke til noen utskjenkning eller danselokale.

§ 4.

Tomten selges fri for pengeheftelser.

§ 5.

Hovedarealet forutsettes bebygget med blokker på 2 - 4 etasjer. Kollen på østsiden skal dog kun bebygges med 2etasjes hus, og arealet på nordsiden like ved den projekterte Mærradalen stasjon (ca. 4 mål) skal benyttes til villabebyggelse. Forøvrig er høyden begrenset til 3 a 4 etager.

Såvel regulerings som bebyggelsesplan skal forelegges til uttalelse. Skulde selgeren finne at de ham forelagte planer vil virke skjemmende for strøket, forelegges spørsmålet til avgjørelse for en sakkyndig oppmann, utnevnt av styret i Den norske Arkitektforening.

§ 6.

Kjøper og selger skal dele utgiftene likt til opparbeidelse av vei nr. 2913 med nedlagt vann og kloakk opp til overgangen over Kolsåsbanen. Selgeren har overenskomst med A/S Bærumsbanen om at dette skal anlegge holdeplass der

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/12475/105
Uthentet 2024-09-25 11:53

III

hvor Kolsåsbanen krysser vei 2913 så snart denne er opparbeidet dit. Alle andre nødvendige anlegg utføres av kjøperen.

§ 7.

Selgeren forbeholder seg enerett til lempning av servituttene på tomten, såvel som på andre tomter av gnr. 28 bnr. 95 og 308 hvor en måtte finne dette hensiktsmessig.

§ 8.

Den av selgeren anlagte vei må ikke belemres med byggematerialer av noen slags. Kjøperen plikter derfor å anlegge vei på tomten i så god tid at alle byggematerialer kan innkjøres og lagres på tomten.

Fremtidig gateopparbeidelse og vedlikehold av gaten utenfor den solgte tomt er selgeren uvedkommende.

Såsnart vann og kloakk er nedlagt på tomten, plikter kjøperen straks å reparere all gravning i hovedveien og bringe denne i fullt forsvarlig stand.

§ 9.

Selgeren forbeholder seg rett til så lenge utparselleringen pågår, å kunne påby hugging av enkelte trær på tomten hvis det senere skulde vise seg at disse stenger for utsikten fra tilstøtende eller ovenforliggende ennå usolgte tomter. Det bemerkes at Axel Løvenskiold og dennes rettsetterfølgere ved sådant påbud vil gå fram med all mulig lempe overfor kjøperen.

§ 10.

Kjøperen er gjort bekjent med leiekontrakter til Hartmann og Jacobsen vedkommende henholdsvis 2 og 1 ½ da. av ovennevnte tomteareal. Kjøperen skal respektere disse kontrakter inntil de faller bort 1/10-1950.

§ 11.

Kjøperen betaler omkostningene ved handelen,

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/12475/105
Uthentet 2024-09-25 11:53

IV.

herunder stempelpapir, skylddeling, oppmåling, tinglysing, ½ % provisjon til advokat Herman Gram og utgifter til pris-takst.

Nærværende kjøpekontrakt er utstedt i 2 eksemplarer.

Oslo, den 24. juni 1948.

Som selger:
På egne vegne og ifølge vedliggende fullmakter:

Axel Løvenskiold

Som kjøper:
Finans- og tolldepartementet
Etter fullmakt

Lars Walløe.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Geologsvingen 4 (Michael R. Øistad)
Vår referanse: 3592507/24993217
Bestilling: C3 2024-09-25 (5) 130

Dato
25.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1011094	200	19.11.2014	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	516	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/1011094/200
Uthentet 2024-09-25 11:54

Fødselsnr./Org.nr. 92147264

Doknr: 1011094 Tinglyst: 19.11.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

vedrørende

Eiendom : **Gnr 28 Bnr 516**
Geologsvingen 61 i Oslo

Saksnummer : **201213005**
Type byggverk : **Støttemur**

Tiltakshaver : **Kjell Christian Helland**

Den 09.04.2014 har direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo i henhold til Plan- og bygningsloven § 19-2 meddelt midlertidig unntak fra reguleringsformål i anledning byggverkets avstand til vei, slik at tiltaket kan plasseres inntil 0, 9 meter inn på regulert veigrunn jf. situasjonsplan datert 28.08.2012, dokument nr. 10/11, på vei Geologsvingen.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggverk uten erstatning når som helst direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, org. nr. 958 935 420.

Oslo, den 11/11-2014

.....
Eiers underskrift

031291[redacted]
Fødselsnr.

030377[redacted]

REGULERINGSKART/-BESTEMMELSER M.M.

Oslo

S-1952

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Radiumhospitalet, friområde - del av turvei A-4- del av Noreveien m.m. - 29/64 m.fl.Ullern.

Vedtaksdato: 18.10.1974
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197401378
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR RADIUMHOSPITALET, FRIOMRÅDE - DEL AV TURVEI A-4, DEL AV NOREVEIEN M.V. - GNR. 29, BNR. 64 M. FL. - ULLERN - OSLO KOMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Det regulerte området omfatter:
- A. tomt for offentlig bebyggelse, sykehus
- B. tomt for offentlig bebyggelse, renseanlegg for sykehus
- C. friområde, turvei
- D. trafikkområde, vei
- E. trafikkområde, kjørbar gangvei
- F. tomt for offentlig bebyggelse, gangsti
- G. underjordisk parkering.

Bebyggelsen skal oppføres som vist på planen.

§ 3. I område A, utenfor den eksisterende bebyggelse de fastlagte byggegrenser, kan bygningsrådet tillate at det oppføres bygninger i en etasje, slik som inngangspartier, ekspedisjonspaviljong, kioskbygning eller lignende. På arealet mellom hospitalets vestfasade og turveien tillates utelukkende helt nødvendig transport for hospitalets drift og vedlikehold. Parkering på arealet tillates ikke.
Langs grensen mot turveien skal anlegges en ca. 1 m høy mur. Murfoten langs turveien beplantes og hele terrenget ned til bekken restaureres.

§ 4. I område B, tomt for offentlig bebyggelse/renseanlegg, må gesims ikke overstige cote + 49,0 og byggeavstand fra turvei ikke være mindre enn 2 m.

§ 5. I område C, friområde (turvei), kan Mærradalsbekken avsluttes med en dam på cote + 44,5. Videre føres bekken 50 m i kulvert til reguleringsplanens sydgrense. Partiet mellom den nevnte dam og reguleringsplanens sydgrense tillates oppfylt med planeringshøyde tilsvarende en rett linje mellom dam og kant vei. Ledningsanlegg må ikke hindre at turveien kan legges i jevnt fall sydover fra demningshøyde på cote + 45,0 ved dam.
Opparbeidet gangvei i turveitraséen legges vest for Mærradalsbekken. Gangveiens nøyaktige beliggenhet fastlegges i samarbeid med Kontoret for park- og idrettsanlegg.

§ 6. Frem til 1977 må det opparbeides 375 biloppstillingsplasser, som forutsettes opparbeidet etter hvert i henhold til de enkelte bygningers og bygningsdelers funksjon etter bygningsrådets bestemmelse i hvert enkelt tilfelle, jfr. paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo.
Antall biloppstillingsplasser må økes til 500 innen 1990.

§ 7. Alt ubebygget areal i områdene A og B, eksklusive trafikkarealer opparbeides parkmessig i henhold til en plan som innsendes samtidig med byggemeldinger, jfr. vedtekt til bygningslovens paragraf 69 nr. 3 for Oslo kommune.

§ 8. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo Kommune.

Oslo

S-2321

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for 10/ m.fl. og 28/1, 5 m.fl. (feltene A, B, C, D, E OG Q) samt veisystem Øvre Ullern.

Vedtaksdato: 10.05.1978
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197801381
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 13982, V060281, 26981, V300181, 5780, 7079, V220179, 27080, 3481, V220493, V131180, 39179, 7982, V280889

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 10, BNR. 26 M. FL. OG GNR. 28, BNR. 1, 5 M. FL., (FELTENE A, B, C, D, E OG Q) SAMT VEISYSTEM ØVRE ULLERN, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Det regulerte område skal nyttes til:
a) 7 byggeområder for boliger med tilhørende anlegg,
b) 4 byggeområder for offentlige bygg (barnehager),
c) byggeområde for offentlige bygg (barneskole, ungdomsskole, fritidsklubb),
d) byggeområder for allmennyttige formål - sykehjem,
e) byggeområde for forretning/kontor,
f) 2 byggeområder for industri,
g) 2 spesialområder - bevaring
h) friområde / turvei
i) trafikkområde, (kjørevei og gang/sykkelvei),
j) fellesareal.

§ 3. Før søknad om byggetillatelse kan behandles skal det foreligge bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet for det aktuelle området.

§ 4.

Definisjoner: U: $\frac{\text{Brutto gulvflate}}{\text{Brutto grunnflate}}$

Med brutto gulvflate forstås brutto m2 gulv på alle etasjer samt brutto m2 boligflate på kjeller og loft. Etasje defineres som i byggeforskriftene. Eventuell underetasje er inkludert i maks. antall etasjer. "Underetasje" skal bety etasje hvor terrenget på en eller flere sider, i en lengde tilsvarende lengste fasade eller mer, dekker minst to tredjedeler av veggen regnet fra overkant gulv til sokkelhøyde i overliggende etasje.

Boligområdet A II kan bebygges med bolighus inntil 4 etasjer med maksimal utnyttelsesgrad 0,5.

Boligområdene B II, B IV og E I kan bebygges med bolighus inntil 4 etasjer med maksimal utnyttelsesgrad 0,6.

Boligområde B VIII kan bebygges med bolighus inntil 4 etasjer og med maksimal utnyttelsesgrad 0,55.

Boligområde C I kan bebygges med bolighus inntil 4 etasjer med maksimal u-grad 0,4. Det skal innenfor boligområdene anlegges lekeplasser for barn og plass for serviceanlegg som er nødvendig for de enkelte boligområder.

Parkeringsanlegg for min. 1 bil pr. leilighet legges under bebyggelsen og under terreng. I tillegg skal det anlegges 0,2 gjesteparkeringsplass pr. bolig. Disse kan anlegges på terreng. Bebyggelsesplan skal vise parkeringsanleggene fullt utbygget og angi hvordan en eventuell trinnvis utbygging kan skje.

Trygdeboliger, boliger for handikappede og andre sosiale boliger, etc. kan innpasses i den vanlige bebyggelsen.

§ 5. I boligområde B IV kan det nærmest øst for senteret oppføres en boligblokk i inntil 5. etasjer.

§ 6. For boligområdene A II, B IV, B VIII, C I og D samt tomt for allmennyttige formål (sykehjem) C II - skal det ved bygging av boligene iverksettes en tilfredsstillende støyskjerming mot Kolsåsbanen og Ullernschausséen. Prinsippene for skjerming fastsettes i bebyggelsesplanene. De regulerte grenser for bebyggelse mot Kolsåsbanen skal forskyves i relasjon til støynivå basert på 55dB (A) utendørs i boligområdet. Eventuell støyskjerming og endring av grense for bebyggelse skal godkjennes av bygningsrådet før byggetillatelse gis.

§ 7. Felt E III, tomt for offentlig bygning - barneskole, tillates bebygget i inntil 2 etasjer, 2000 gulv m2 og maksimal utnyttelsesgrad 0,3.

Felt Q, tomt for offentlig bygning - ungdomsskole, tillates bebygget i inntil 2 etasjer, U-maks. 0,3. Skolehage kan innpasses.

§ 8. Felt A I, tomt for offentlig bygning - fritidsklubb kan tillates bebygget i inntil 2 etasjer og 500 gulvm2. Tomtene for offentlig bygning kan inngjerdes etter bygningsrådets godkjennelse.

§ 9. Felt E IV, område for offentlig bebyggelse - telefonsentral, tillates bebygget med inntil 3 u.etasjer og 1.500 gulvm2. U-maks. 0,95.

§ 10. Spesialområde - bevaring. Eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan benyttes til "aktivitetshus" (tilhørende anlegg) for planområdet, allmennyttig eller offentlig formål. Eksisterende våningshus og stabbur skal bevares, sidebygning kan rives. Eksisterende våningshus kan gis et eller flere tilbygg i maks. 3 etasjer og maks. 2.500 gulvm2.

§ 11. Tomt for allmennyttig formål (C II) sykehjem, tillates bebygget med bygg på 3.500 gulvm2 og U= 0,35. Gesims må ikke overstige gesims på eksisterende sykehjem på nabotomten nordenfor.

§ 12. Felt B III, byggeområde for forretning/kontor tillates bebygget med inntil 6 etasjer, og 4.500 gulvm2. U-maks. 1,5. I senteret skal innpasses dagligvareforretning og andre nærservicefunksjoner.

§ 13. Byggeområde for kontor, industri: Felt A I tillates bebygget med inntil 3 etasjer og 4,500 gulvm2. U-maks. 0,7.
Felt B VI tillates bebygget i inntil 6 etasjer og 24.500 gulvm2. U-maks. 1,5.

§ 14. Eventuelle anlegg innen friområdene kan bare anlegges etter samlet plan godkjent av bygningsrådet. Disse anleggene må ikke være til hinder for områdets bruk som friområde.
Eksisterende fjøsmur (BIV) og murhvelv (potetkjeller) skal søkes bevart. Restaurering skjer i samråd med byantikvaren.

§ 15. Følgende eiendommer tillates adkomst fra:

Offentlig gang/sykkelvei:

<u>- vei vest for Vækerøveien</u>

Nord for Lilleakerveien:	10/608, 18, 270, 163, 107, 48, 149, 39.
Syd for Lilleakerveien:	10/885, 886, 887, 888, 731, 73, 893, 34, 32, 37, 175, 176, 160, 858-872, 800,897, 898.
- Vei nord for Kolsåsbanen: (Åsjordet)	28/471, 771, 645, 470.
- Sportsveien:	10/232, 233, 234, 235, 237, 783, 263, 492
- Åsbakken:	28/225, 233, 231, 222, 229, 232, 228, 227 og 226.

Felles avkjørsler:

Felles avkjørsel fra <u>Bærumsveien:</u>	10/180, 179, 178.
Felles avkjørsel fra <u>Bjørnslettveien:</u>	10/311, 310, 309, 304, 306, 774, 303, 308, 307, 390, 391, 312.
Felles avkjørsel fra Hoffsjef Løvenskioldsvei <u>ved Bærumsveien:</u>	10/334, 351, 346, del av 28/1 - felt B II.
Felles avkjørsel fra Lilleakerveien i Bærums<u>veiens trasé:</u>	10/356, 338, 818, 368.
Felles avkjørsel fra gang/ sykkelvei vest for Vækerø<u>veien:</u>	1. 10/731, 73, 893. 2. 10/34, 32.
Felles avkjørsel fra snuplass i Lilleakerveiens <u>forlengelse:</u>	Feltene B VIII og C I.

Felles avkjørsel fra Hoffsjef Løvenskioldsvei (nord for Kolsåsbanen):	28/217, 469, 153, 899,894, 468, 250, 245.
Felles avkjørsel fra adkomstvei over Felt D:	Feltene E I og E III.
Felles avkjørsel fra Vækerøveien nord for Bjørnsletta stasjon:	10/421, 422, 526, 347, 360.

§ 16. Hvor reguleringsplan ikke sier annet, er alle avkjørsler og gangveier åpen for gang- og sykkeltrafikk. Ved tilknytning av avkjørsler til offentlig vei må sikt- og stigningsforhold godkjennes av veivesenet. Tilknytning må skje over nedsenket kantsten.

Parkeringsplasser for industri: 12 plasser pr. 1000 gulvm2.

På både offentlige og felles gangveier kan det bare tillates strengt nødvendig bilkjøring for offentlig service og nødkjøring, vedlikehold etc. Endelig trasé for de regulerte gang-/turveier skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 17. Felt B. Fellesarealene "Ballplass". "Kolle" og "Park" er felles for feltene A, B, C, D og E. Fellesarealet, kvartalslekeplass felt E er felles for Felt E I, B VIII og C I. Fellesareal gangvei på B-feltet er felles for B III, B IV, B V, B VII, B VIII. Felles avkjørsel fra snuplassen på B IV-feltet er felles for B VIII og C I-feltet. Felles avkjørsel fra D-feltet til E-feltet er felles for byggeområde for bolig på E-feltet og tomt for offentlig bygning (skole).

§ 18. Sammen med søknad om byggetillatelse for én eller flere bygninger innen området bør det innsendes plan som blant annet viser tilriggingsplasser, arbeidsbrakker samt redegjørelse for disponering av eventuelle overskuddsmasser.

§ 19. Eventuelle nettstasjoner skal plasseres innen området i samarbeid med Oslo lysverker. Anleggene må i utforming og materialvalg tilpasses den øvrige bebyggelse.

§ 20. Før byggemelding innsendes skal plan i 1:500 for de ubebygde deler av byggeområdene være godkjent, jfr. paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo.

§ 21. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198603663
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.
Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

Oslo

S-4856

MÆRRADALEN. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 29, bnr. 559 m.fl. (Natur- og friområde)

Vedtaksdato: 23.09.2015
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200502608
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200502608

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MÆRRADALEN, Gnr. 29, Bnr. 559 m.fl.

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP1-200502608 og datert 23.06.2009, rev. 10.08.2012 og 11.03.2013.

§ 2. Arealformål
Områdene reguleres til:

- Byggeområde -bolig
- Friområde
- Friområde - turvei
- Fareområde - høyspentanlegg
- Spesialområde - naturvernområde (SN 1 – 2)
- Spesialområde - bevaring (automatisk fredet kulturminne)/naturvernområde (SN-1)
- Spesialområde - bevaring (automatisk fredet kulturminne)/turvei

§ 3. Fellesbestemmelse
Plastring av bekkekanter, kanalisering av bekker, eller andre tiltak som hindrer vannets naturlige løp, er ikke tillatt. Reetablering av bekkeløp som er lagt i rør eller kanalisert kan tillates.

§ 4. Byggeområde – bolig
Byggeområdet skal ha bestemmelser som tilliggende boligområde.

§ 5. Friområde – turvei
Turvei skal opparbeides som vist på plankartet. Innen delstrekninger som på plankartet er markert med 2,5m bredde er det kun tillatt med vedlikeholdstiltak for turvei innen eldre bredder og dybder for toppdekke, og vedlikehold av lysopplegg inklusive utskifting av stolper i eksisterende fundamentpunkter og føringstraseenes bredder og dybder. Hvis det søkes dispensasjon fra planen på dette punktet skal søknaden forelegges Byantikvaren for vurdering av arkeologisk undersøkelse/overvåking jf. kml. §§ 8 og 9. For øvrige delstrekninger er det tillatt med flytting og utskifting av stolper langs eksisterende lyssatte turveier. Det er tillatt med nødvendig graving i forbindelse med vedlikehold. Ved eventuelle vegetasjonstiltak og gravearbeider, skal naturinngrepene begrenses til et minimum, og tiltakene skal utføres slik at kjente naturkvaliteter ikke forringes.

§ 6. Spesialområde – naturvernområde
6.1 Generelle bestemmelser
Byantikvaren og Bymiljøetaten skal uttale seg til søknad om tiltak.

Terrengoppfylling eller annen terrengendring eller fjerning av landskapselementer tillates ikke. Plassering av varige, midlertidige eller transportable konstruksjoner eller anlegg, er ikke tillatt. Eksisterende stier opprettholdes. Ved eventuelle gravearbeider skal naturinngrepene begrenses til et minimum og arbeidene skal utføres slik at kjente naturkvaliteter ikke blir forringet. Det er ikke tillatt med tiltak som innebærer endring av naturlig hjemmehørende vegetasjon.

6.2 Spesialområde naturvernområde - SN 2
Innenfor SN 2 er fjerning av død ved og hogst ikke tillatt. Det tillates imidlertid å fjerne trær som kan komme i konflikt med avstandskrav til strømledninger.

§ 7. Spesialområde - bevaring av automatisk fredet kulturminne/naturvernområde (SN-1) og spesialområde - bevaring av automatisk fredet kulturminne/turvei

Innenfor arealet regulert til spesialområde – bevaring av automatisk fredet kulturminne/naturvernområde og spesialområde - bevaring (automatisk fredet kulturminne, turvei) skal det ikke, uten etter særskilt søknad og tillatelse fra rett kulturmyndighet igangsettes tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk fredete kulturminnet. Det er ikke tillatt med tiltak som innebærer inngrep i grunnen eller endring av naturlig hjemmehørende vegetasjon. Terrenginngrep, drenering og lignende tillates ikke. Det er ikke tillatt å kjøre utenfor allerede etablert vei, bortsett fra når grunnen er stabil pga. tele. Hogst av trær er tillatt, dersom disse kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner eller naturkvaliteter knyttet til gammel kulturmark. Arbeidet skal skje på en måte som ikke skader eller gir risiko for skade på kultur- eller naturverdiene. Alle tiltak utover vanlig vedlikehold krever dispensasjon etter kulturminneloven fra kulturminnemyndigheten

§ 8. Kolsåsbanen går i bro over planområdet. Gjeldende regulering for banen opprettholdes.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 23.09.2015 sak 254. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 25.09.2015

Emilie Stang

Emilie Stang, bem.

Oslo

S-5129

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Silurveien 18-20

Vedtaksdato: 20.10.2021

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201718857

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo kommune

Reguleringsbestemmelser alternativ 1
For Silurveien 18 - 20
Gnr. 28, bnr. 539 m.fl.
Kartnummer ONV-201718857-1, datert 04.11.2019 og revidert 14.12.2020

Planens hensikt

Intensjonen i planen er fortetting av stasjonsnært område med boligbebyggelse. Eksisterende hus i Silurveien 20 blir sikret bevart.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering
Overvann skal tas hånd om etter tre-trinnstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og med det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk Klimaservicesenter.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.
Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.
Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Dokumentasjonskrav
Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan og byggeplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering er ivaretatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.
Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.
Dersom valgte løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.
Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

1.2 Krav om fossilfrie bygge- og anleggsplasser
Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.
Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.
Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.
Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Boligbebyggelse, Bygg A, B, C
2.1.1 Utnyttelse
Tillatt bruksareal (BRA) for planområdet er 5000 m2 BRA. Areal helt eller delvis under terreng til bod, teknisk rom, sykkelparkering og parkering, medregnes ikke i BRA.

2.1.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser, bestemmelsegrense og regulerte høyder som vist på plankartet. Der ikke annet er vist skal byggegrense være lik formålsgrense.

Balkonger tillates kraget maksimalt 1,8 meter ut fra fasadeliv og byggegrenser. Balkonger må ha minimum fri høyde på 3,5 meter over terreng. Utkragede balkonger skal ikke utgjøre mer enn 50 % av fasadelengden.
Trapper, ramper, trafo, renovasjonspunkt, overvannsmagasiner og støttemurer tillates oppført utenfor byggegrenser. Støttemurer tillates med høyde inntil 2,5 meter, der maksimum høyde kun tillates unntaksvis, i bratt terreng. Støttemur i forbindelse med renovasjonspunkt kan tillates i maksimum 3,2 meter høyde.
Det tillates etablert takterrasser. Skjerming og sikring av takterrasse tillates oppført. Skjermvegg kan være maks. 1,8 meter høy – og skal trekkes minimum 1,2 meter inn fra fasadeliv.
Øverste maksimale høyde på Bygg A, B og C gjelder kun for takoppbygg og kan kun benyttes til heis, trapp, tekniske installasjoner, skjermvegg og serviceareal til takterrasse. Takoppbygg skal min. trekkes 1 meter inn fra fasadeliv mot Silurveien.

Bygg A
For bygg A skal skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten ligge minimum 2,75 m under øverste regulerte høyde. Takoppbygg skal samlet ikke utgjøre mer enn 25 % av underliggende takflate.
Bygg B
For bygg B skal skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten ligge minimum 2,75 m under øverste regulerte høyde. Takoppbyggene skal samlet ikke utgjøre mer enn 20 % av underliggende takflate.
Bygg C
For bygg C skal skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten ligge minimum 3,6 m under øverste regulerte høyde. Takoppbygg skal samlet ikke utgjøre mer enn 20 % av underliggende takflate.

2.1.3 Utforming av bebyggelsen
Bebyggelsen skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen skal orientere seg mot gateløpet og trappes med renskårne volumer for tilpasning til høydeforskjellen på tomten. Høyder og sprang i bebyggelsen er angitt på plankartet.
Fasademateriale skal i hovedsak være teglstein, og det skal tilstrebes variert fargesammensetning ved valg av teglstein. Støttemurer for terrasser langs fasade mot Silurveien skal oppføres med likt materiale som bebyggelse for øvrig.
Det tillates tett rekkverk/parapet på takterrasser oppført med maks. 0,6 meter høyde i lik utførsel som fasade. Høyere del av rekkverk skal utformes åpent og transparent.
Rekkverk på balkonger og øvrige rekkverk på takterrasser skal utformes åpent og transparent.
Bebyggelsen skal ha flate tak. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Teknisk anlegg som heisoppbygg, trapperom og ventilasjonsanlegg mm skal integreres i den arkitektoniske utformingen med hensyn til form og materialbruk i fasader.
De deler av tak som ikke er takterrasser, tekniske installasjoner eller takoppbygg skal utformes med sedum, mose eller tilsvarende levende materiale.
Solavskjerming skal utføres som en integrert del av fasadeutformingen og ikke gi bygningen et avvisende inntrykk.

2.1.4 Krav til utearealer
Felles uteoppholdsarealer for boligene skal utgjøre minimum 20 % av boligenes bruksareal. Minimum 60 % av utearealet skal anlegges på terreng/ lokk. Rommelighetskrav er minimumsbredde 6,5 meter.
Felles takterrasse kan medregnes i uteoppholdsarealer. Det skal etableres felles takterrasse på Bygg C, som skal være tilgjengelig for bygg A, B og C.

Boligprosjektet skal tilfredsstille kommunens til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor.
Det skal plantes variert vegetasjon som inkluderer stedegne trær i uteoppholdsarealene. Herunder skal det plantes trær mot nabogrense i sør, mot gangvei i nord og mot Silurveien.
Uteoppholdsarealene, også innenfor bestemmelsesområde gangforbindelse, skal utformes med belysning, belegning, møblering og forskjellig type beplantning som sikrer funksjonelle, varierte, opplevelsesrike og trygge muligheter for adgang, opphold og rekreasjon. Uteoppholdsarealene skal tilby aktiviteter for alle aldre og være felles møteplass for beboerne. Uteoppholdsarealene skal ha robuste og bestandige materialer.

2.1.5 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 og takplan i 1:100 for området for bebyggelse og anlegg. Ved etablering av takterrasse skal takplanen vise varierte soneinndelinger, med utstyr for sittegruppe, beplantning o.l. Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende- og fremtidig terreng, sammenhengen med naboeiendommene, opparbeidelse av areal mellom gatefasade og fortau inkl. renovasjonspunkt og håndtering av renovasjon. Utomhusplanen skal vise tykkelse på vekstlag samt opparbeidelse av oppholdsarealer og lekearealer, trær og beplantning og grønne vegetasjonsflater, sykkelparkering, internveier, belysning, renovasjonsløsning, trafo og overvannshåndtering. Oppstillingsplass og vei for brannbil skal vises, dersom en slik løsning blir valgt.
Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.
Uteoppholdsarealene og eventuelle takterrasser skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjente planer før midlertidig brukstillatelse gis.

2.1.6 Leilighetsfordeling og bokvalitet

Området skal ha variert leilighetssammensetning. Maksimum 51 % av leilighetene kan være 40-50 m2. Det tillates ikke leiligheter under 40 m2. Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nord og nordøst. I bygg A og B skal leiligheter i nederste plan, som kun er vendt ut mot Silurveien ha brutto etasjehøyde på minimum 4,0 meter.

2.1.7 Avkjørsel

Avkjørsel til planområdet skal etableres fra Silurveien til parkeringsanlegg i terreng som vist med pil på plankartet. Nordre avkjørsel som vist med pil tillates kun for brannbil og nødvendig varetransport.

2.1.8 Parkering

Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:

- Bil: Fra 0,4 - 0,7 plasser per 100 m2 BRA bolig.
- Sykkel: 3 plasser per 100 m2 BRA bolig.

Deretter skal den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm gjelde.
Det tillates ikke parkering på terreng for biler. Minst 5 % av bilplassene skal være tilpasset bevegelseshemmede. Minst 20 % av bilplassene skal ha ladestasjoner. Minimum 50 % av sykkelplassene skal plasseres innendørs i parkeringsanlegg eller i 1 etasje. Minst 10 % av sykkelplassene skal være tilpasset lastesykler. Det skal være tilgjengelige ladepunkter for el-sykkel. Det skal settes av arealer til service for sykkel.

2.1.9 Renovasjon

For renovasjon tillates kun innkast og løftekonstruksjoner plassert på terreng.

2.1.10 Miljøfaglige forhold

Støy
Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasader med vindu til rom for støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016 tabell 3 eller senere retningslinje som erstatter denne.

Fjernvarme
Tiltak over 1000 m2 innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

2.1.11 Dokumentasjonskrav iht. Jernbaneloven

Sammen med søknad om tiltak innenfor 30 m avstand fra nærmeste T-banespors midtlinje, skal det sendes inn godkjenning fra kjøreveiens eier.

2.2 Boligbebyggelse i hensynssone H560_4 og H560_5

For boligbebyggelse i hensynssone H560_4 og H560_5 gjelder i tillegg til hensynssonen de til enhver tid gjeldende bestemmelser for tilliggende regulering i øst til boliger.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Veg og fortau

Veg og fortau skal være offentlig og skal etableres som vist på plankartet. Silurveien skal, fra krysset Silurveien / Geologsvingen og til planområdets grense i nord, ha tverrsnitt 2,5 meter fortau, 4,75 meter veiareal og 0,5 meter kantsteinsone. Samlet veibredde er 7,75 meter.
Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for veg og fortau skal det sendes inn byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr.3)

4.1 Naturområde

For naturområde gjelder de til enhver tid gjeldende bestemmelser for tilliggende del av regulering til naturområde.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5 Hensynssone – bevaring naturmiljø

5.1 Hensynssoner almetrær H560_1 og H560_2

Hensynssoner rundt eksisterende trær som skal bevares. Det skal ikke utføres arbeider i grunnen, eller andre tiltak, som kan skade treets rotsystem i treets dryppsone, herunder kjøring med tunge maskiner og lagring av masser. Beskjæring for å unngå personskade eller skade på eiendom kan tillates. Slik beskjæring skal foretas av eller i samråd med fagkyndige.

5.2 Hensynssone Mærradalen H560_3

I hensynssonen må det ikke foretas arbeider av noe art som kan påvirke naturtypen Mærradalen verneområde. Anleggsarbeid knyttet til Silurveien 18-20 skal ikke foregå innenfor hensynssonen. Det skal i anleggsperioden oppføres et fast anleggsgjerde helt inntil eksisterende asfaltkant, som forhindrer tiltak øst for veien. Ved gravearbeid skal større trær sikres slik at det ikke blir skader på krone og røtter.

5.3 Hensynssone ask og alm H560_4 og H560_5

Hensynssoner rundt eksisterende trær som skal bevares. Det må ikke foretas gravearbeider innenfor trærnes rotsone. I anleggsperioden skal det settes opp et fast anleggsgjerde i en avstand av minst 1 meters avstand fra det enkelte tre. Utskifting av asfalt og andre tiltak i hensynssonen må skje skånsomt og i samråd med sertifisert arborist slik at treets røtter og trekrone ikke blir skadet.

6 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

Eksisterende bygning i Silurveien 20 som avmerket med hensynssone på plankartet, med BRA 150 m2, tillates ikke revet, fjernet eller flyttet. Bygningen skal brukes som felles hus og det tillates gjestehybel, men ikke selvstendig bolig.
Bygningens eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer av fasade eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av bygningens kulturhistoriske og estetiske verdier. Ved vedlikehold, reparasjon eller oppgradering av eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og elementer bevares med sin opprinnelige plassering. Der opprinnelige elementer allerede er fjernet eller endret, skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres eller tilbakeføres til opprinnelig situasjon.
Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner og høyder. Bebyggelsen skal fortsatt brukes som felles hus, og det tillates gjestehybel.
Alle søknadspliktige tiltak som berører bevaringsverdiene skal forelegges Byantikvaren for uttalelse ved søknad om rammetillatelse.

Bestemmelser til bestemmelseområder

7 Bestemmelseområde BG (allmenn tilgjengelig gangforbindelse)

Gangforbindelsen som vist med bestemmelsegrense på plankartet skal være allmenn tilgjengelig. Den skal utformes som trapp med hvilepunkter og med belysning. Gangforbindelsen tillates over bebyggelse for boliganlegg. Gangforbindelsen skal opparbeides som en integrert del av uteoppholdsarealene. Det tillates etablert forstøtningsmur for allment tilgjengelig gangareal bestemmelseområde BG med trapp og terrasser utenfor byggegrenser. Inngang til boliger tillates lagt i bestemmelseområde BG.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

8 Før bebyggelse tas i bruk
Før første midlertidig brukstillatelse gis skal godkjent overvannsløsning være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak innenfor planområdet skal fortau i planområdet, som vist på plankart fra og med krysset Silurveien / Geologsvingen og til gangvei i nord, være ferdig opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak innenfor planområdet skal veg og fortau i planområdet som vist på plankart fra og med Silurveien 14 fram til krysset Silurveien / Geologsvingen, være ferdig opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak innenfor planområdet skal gangforbindelsen mellom Silurveien og gangvei til Ullernåsen stasjon (BG) være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak innenfor planområdet skal blågrønne tiltak være ferdig opparbeidet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 20.10.2021 sak 265. Bestemmelsene er inntegnet i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.10.2021

Oslo

V251055

I henhold til instruks godkjennes: Endret regulering av vei 2913 som vist med rødt.

V251055 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 25.10.1955
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195502809
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-576

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

37550

Regulerings- og bebyggelsesplan med vedtekter for en del av gnr.28, bnr.95 og 308 Ullern.

37550 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 25.07.1950
Vedtatt av: Reguleringsrådet
Vedtaksdokumenter: 195002371
Lovverk: Før BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

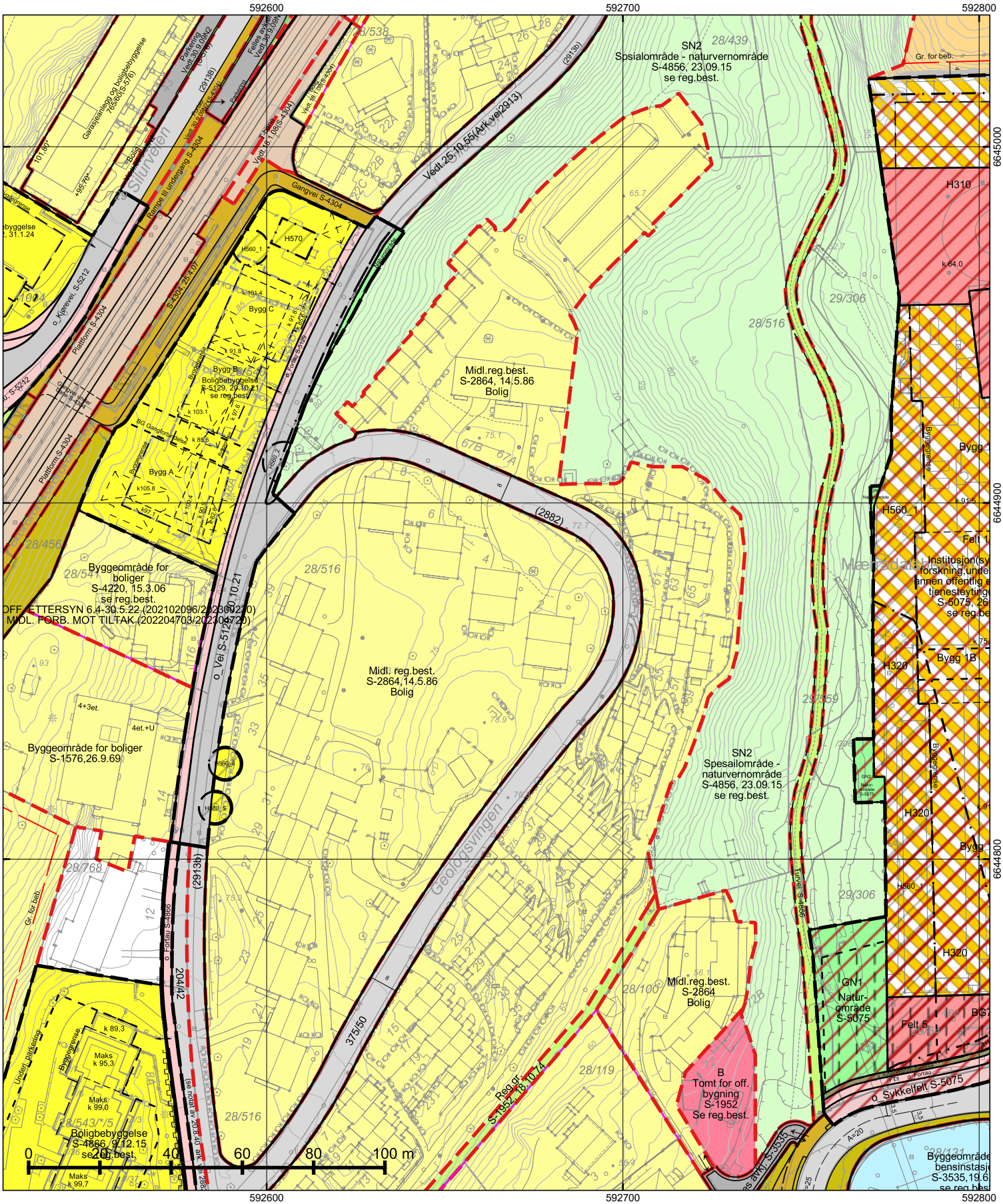
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.09.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

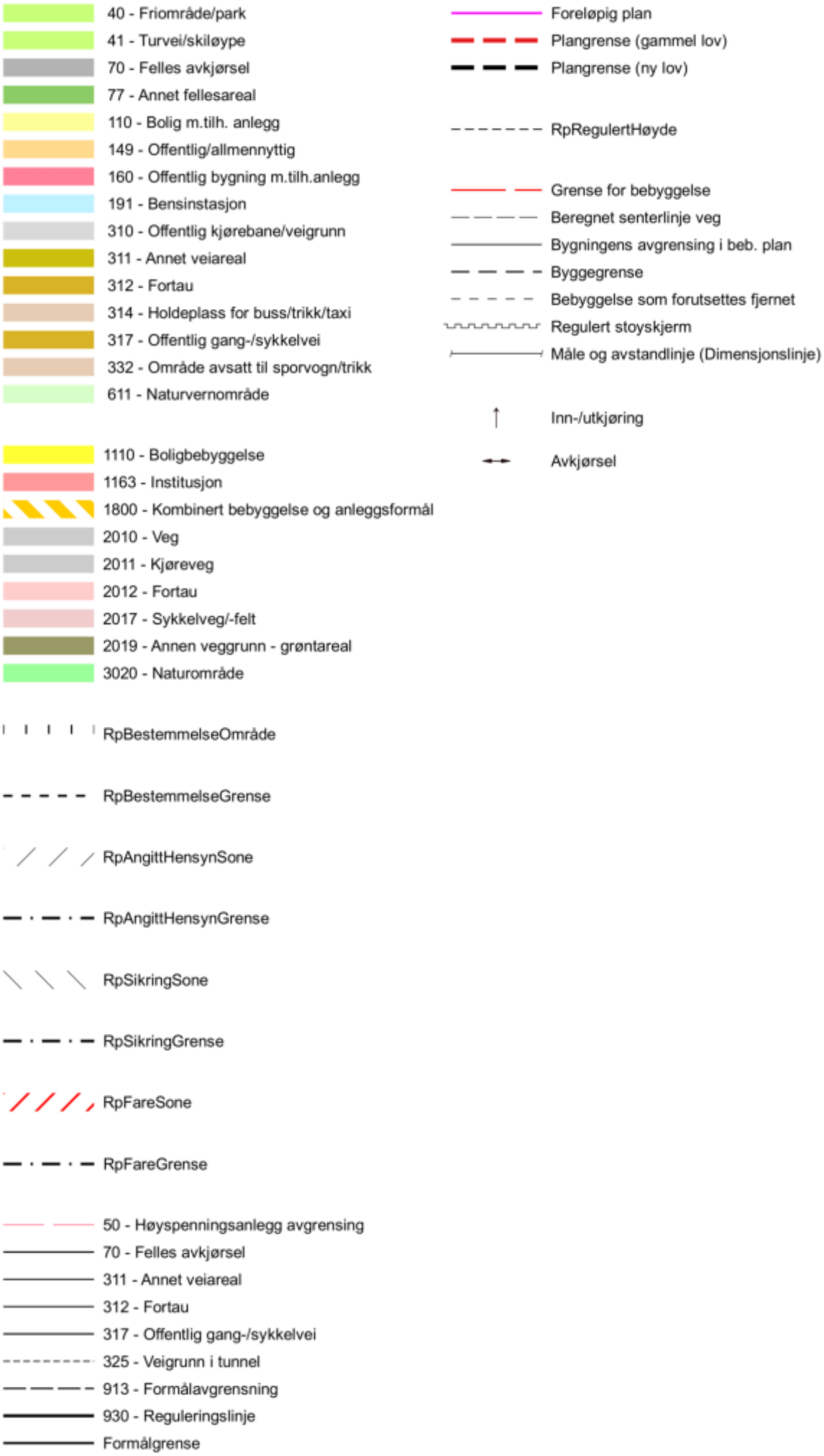
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

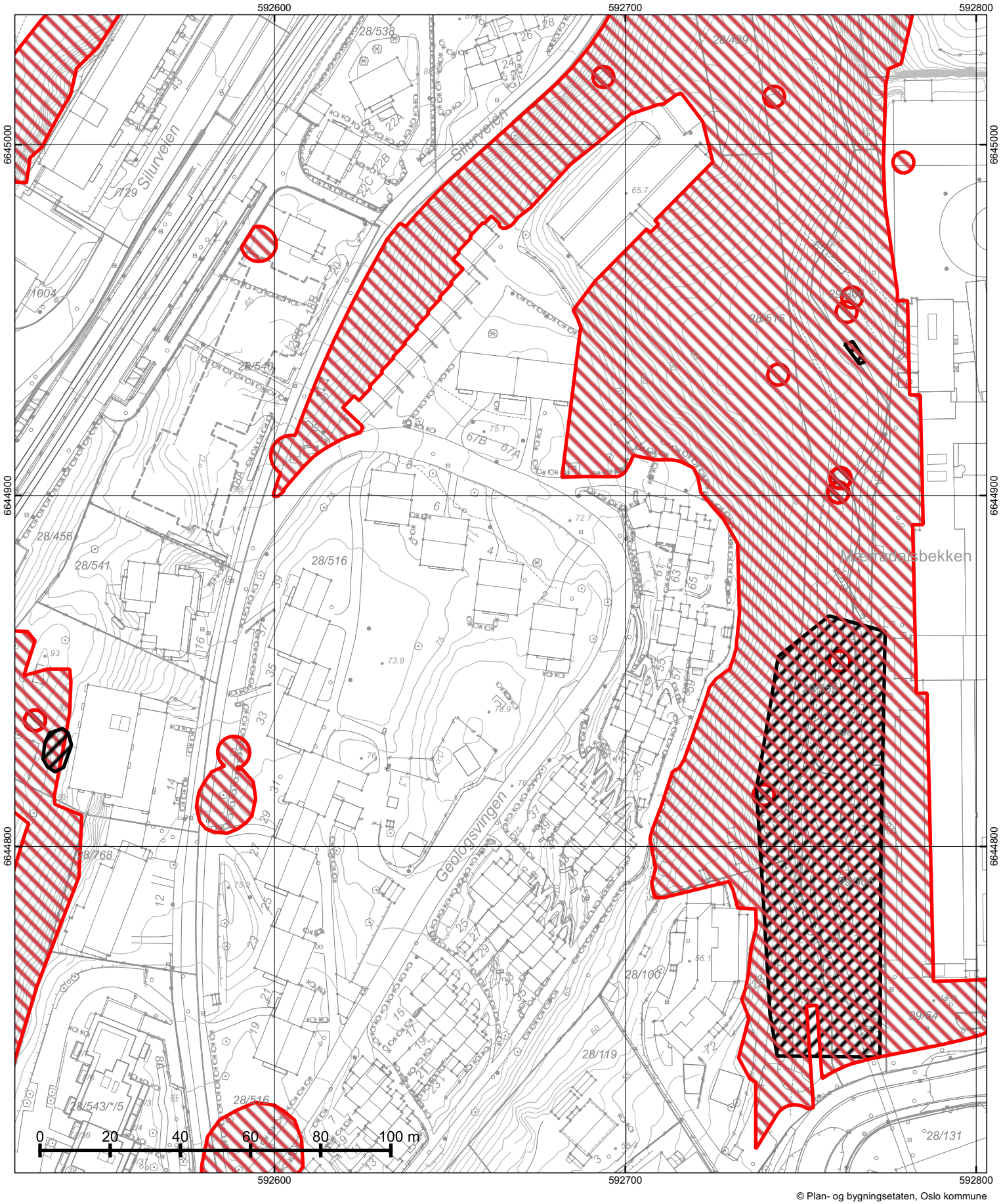
PlottID/Best.nr: 134857/ 86498992
Adresse: GEOLOGSVINGEN 4
Gnr/Bnr: 28/516
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3003722
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.09.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

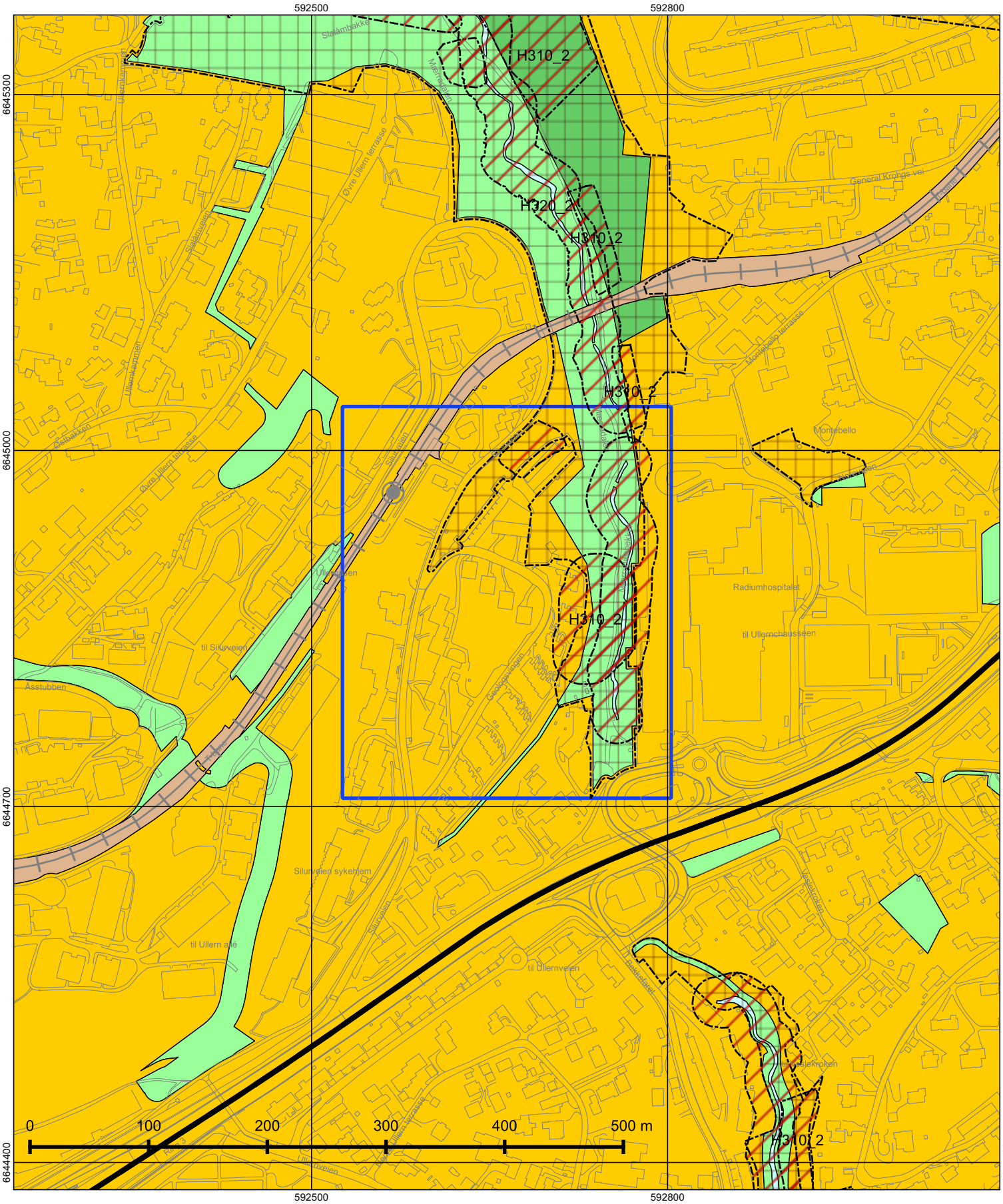
Naturmangfold

– 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: 134857/ 86498992
Adresse: GEOLOGSVINGEN 4
Gnr/Bnr: 28/516

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3003722
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene 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: 24.09.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 134857/86498992
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3003722

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.

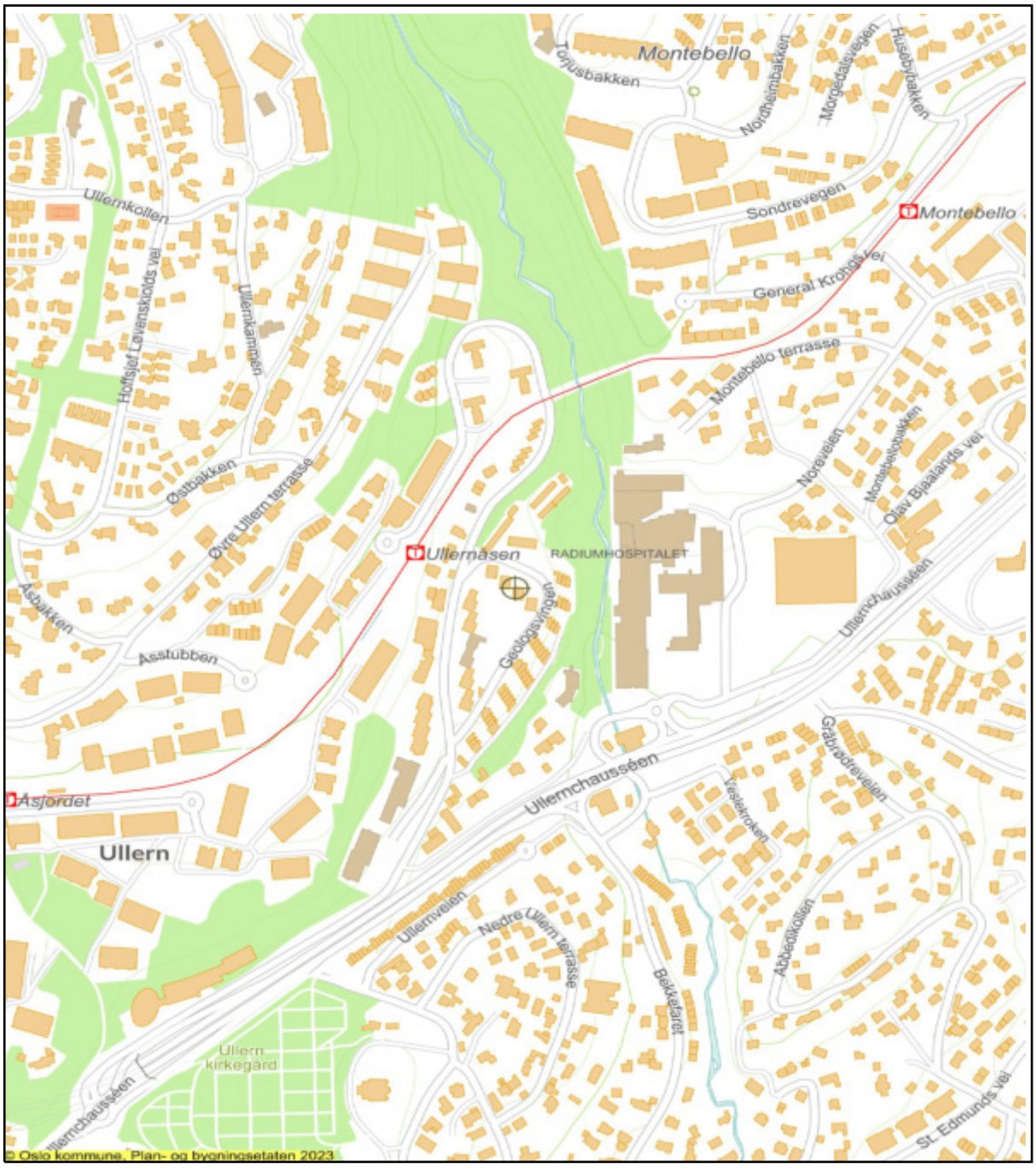
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



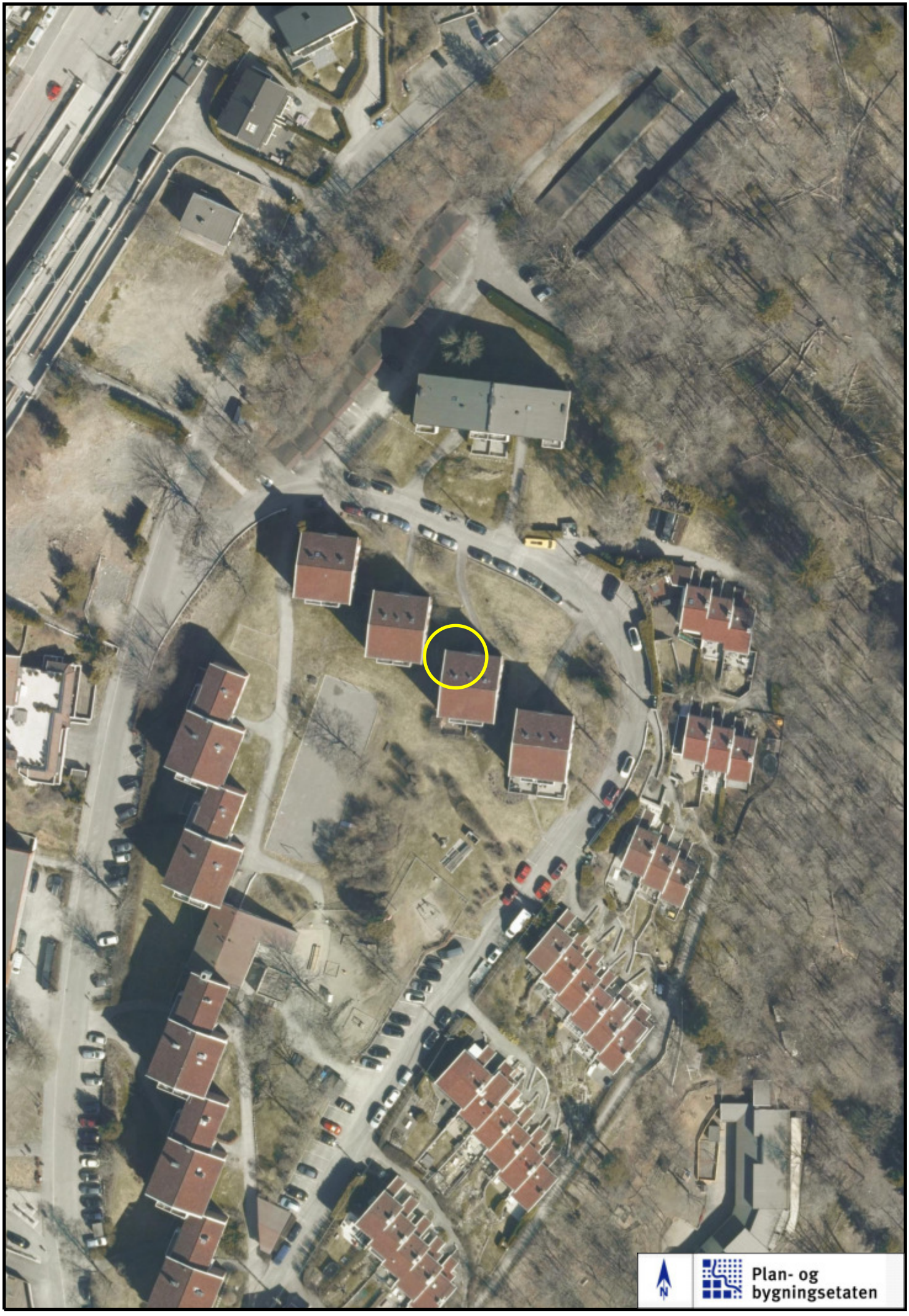
Oversiktskart

Adr.:	Geologsvingen 4	**Bydel :**	ULLERN
Gnr bnr :	28 / 516	**Skolekrets (2020/2021):**	Bjørnsletta



Dato: 24.09.2024 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane	Markagrense	Bolig	Off. friområde
T-bane	Vei	Andre bygg	Adresse/eiendom



Geologsvingen 4 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 24.09.2024

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Michael R. Øistad
GEOLOGSVINGEN 4

Dato: 24.09.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86498992
8074164

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.28 BNR. 516

Vi viser til bestilling av 20240924 for GEOLOGSVINGEN 4.

GNR. 28 BNR. 516

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.11.1948.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

44103 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

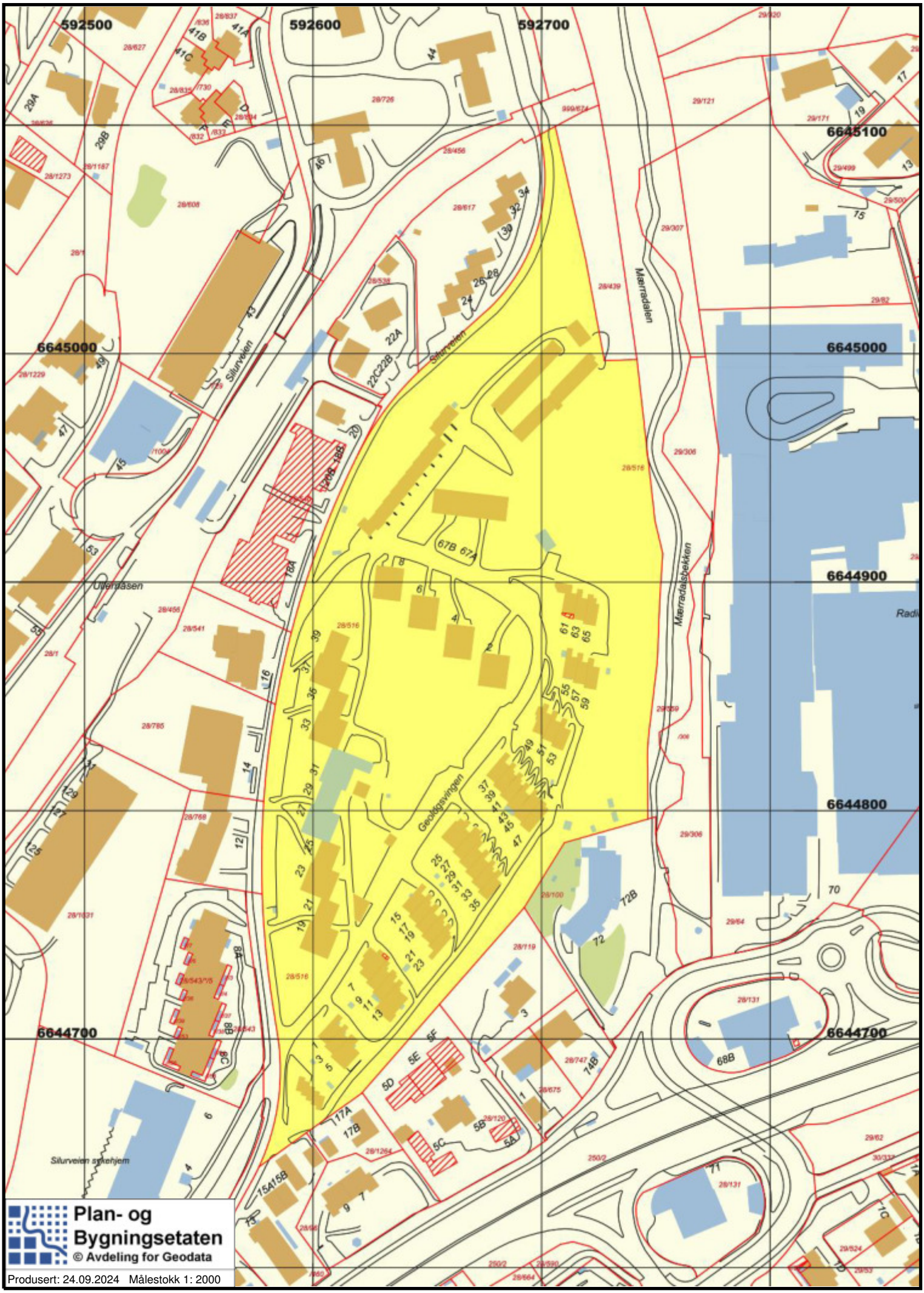
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


592500
592600
592700
6645100
6645000
6644900
6644800
6644700
Silurveien
Maerradalen
Maerradalsbekken
Ulvenåsen
Geologisvingen
Silurveien sykehjem
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 24.09.2024 Målestokk 1: 2000

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår **Nabovarsel** på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Geologsvingen 4
Aksjebrevnr. 75 Orgnr. 921447264 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-24-0677

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Michael R. Øistad

Telefon / Mobil: / 48 60 48 85

E-post: Michael.ramberg.oistad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater